



# REGISTRO OFICIAL®

## ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

### EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 204

Quito, viernes 29 de  
diciembre de 2017

Valor: US\$ 2,50 + IVA

### SUMARIO:

Págs.

#### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA DIRECTOR
Quito: Avenida 12 de Octubre N23-99 y Wilson Segundo Piso
Oficinas centrales y ventas: Telf. 3941-800 Ext.: 2301 - 2305
Sucursal Guayaquil: Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército esquina, Edificio del Colegio de Abogados del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107
Suscripción anual: US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito US\$ 450 + IVA para el resto del país
Impreso en Editora Nacional
68 páginas
<a href="http://www.registroficial.gob.ec">www.registroficial.gob.ec</a>
Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895

Cantón Santa Isabel: 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 2018 - 2019 .....	2
2017-012 Cantón Vinces: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2018 - 2019 .....	63

## EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ISABEL

### Considerandos:

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, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la República: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidores 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el 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. - 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. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

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

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

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

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

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

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definen en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas

públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

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

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

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

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

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

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos

Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

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

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la disposición transitoria única, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

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

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien

por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro

Que en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición TERCERA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

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

**Expide:**

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

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

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

Si la cabecera cantonal 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 La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

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

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente

## CAPÍTULO II

### DEL VALORE DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, 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.-** Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

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

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

**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 yacentes 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 poseicionarios 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** **OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD**

**Art. 15. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN.** - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial hasta el 70% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Art. 16.- DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 17. - DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 18. - ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 19. - DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA.** - Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad en un mínimo de 70% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 20. - DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 21. - APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 22. - AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.** - Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos

autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

## CAPÍTULO IV

### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo 23.- DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIOS Y ESTIMULOS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

**Artículo 24.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Artículo 25.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastrós 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 26.- 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 27.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.**- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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 28.- 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 29.- SANCIONES TRIBUTARIAS.**- Los contribuyentes responsables de la declaración de la información 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 30.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.**- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD 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 31.- 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 32.- OBJETO DEL IMPUESTO.**- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Artículo 33.- SUJETOS PASIVOS.**- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

**Artículo 34.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.**- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

## Artículo 35.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA .-

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

El plano de valor del suelo (art. 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano..

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

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

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL PREDIAL URBANO DEL CANTON SANTA ISABEL PARROQUIA SANTA ISABEL CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2018-2019										
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA Y DEFICIT	Infraestructura Básica				Infraet. Comp.		Serv.Mun		
		ALCANTARILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONOS	REC. BASURA Y ASEOCALLES	PROMEDIO TOTAL	MANZANAS POR SECTOR
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	97,52	96,95	100,00	98,48	98,99	21
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	2,48	3,05	0,00	1,52	1,01	
SH 2	COBERTURA	91,56	99,05	100,00	91,56	31,41	63,04	84,67	80,18	27
	DEFICIT	8,44	0,95	0,00	8,44	68,59	36,96	15,33	19,82	
SH 3	COBERTURA	90,99	100,00	100,00	86,63	5,25	38,81	46,19	66,84	32
	DEFICIT	9,01	0,00	0,00	13,38	94,75	61,19	53,81	33,16	
SH 4	COBERTURA	63,29	94,76	91,38	33,24	2,07	16,00	24,21	46,42	27
	DEFICIT	36,71	5,24	8,62	66,76	97,93	84,00	75,79	53,58	
SH 5	COBERTURA	16,64	54,88	81,67	18,67	1,60	11,33	20,27	29,29	15
	DEFICIT	83,36	45,12	18,33	81,33	98,40	88,67	79,73	70,71	
SH 6	COBERTURA	2,48	37,36	47,50	4,80	2,40	4,80	9,80	15,56	10
	DEFICIT	97,52	62,64	52,50	95,20	97,60	95,20	90,40	84,44	
PARROQUIA	COBERTURA	60,83	81,01	86,76	55,40	23,28	39,00	47,23	56,22	132
	DEFICIT	39,17	18,99	13,24	44,60	76,72	61,00	52,77	43,78	

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTON SANTA ISABEL PARROQUIA ABDON CALDERON CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BIENIO 2018-2019											
SECTORES HOMOGENEOS		ALCANTARILLA	AGUA POTA BL	E. ELECTRICA	RED VIAL	ACERAS Y BORDILL OS	TELEFONOS	REC. BASUR A Y ASEOCALLE S	PROM EDIO	MANZA NAS	
SH 1	01	COBERTURA	97,16	97,16	100,00	69,16	53,33	100,00	16,44	76,18	9
		DEFICIT	2,84	2,84	0,00	30,84	46,67	0,00	83,56	23,82	
SH 2	02	COBERTURA	77,80	71,80	100,00	42,30	18,00	93,75	43,00	63,81	8
		DEFICIT	22,20	28,20	0,00	57,70	82,00	6,25	57,00	36,19	
SH 3	03	COBERTURA	49,76	40,00	100,00	36,16	19,20	100,00	29,20	53,47	5
		DEFICIT	50,24	60,00	0,00	63,84	80,80	0,00	70,80	46,53	
SH 4	03	COBERTURA	12,50	28,00	96,88	27,80	9,00	78,00	24,00	39,45	8
		DEFICIT	87,50	72,00	3,13	72,20	91,00	22,00	76,00	60,55	
SH 5	04	COBERTURA	6,61	3,31	91,67	22,19	0,00	51,33	7,20	26,04	15
		DEFICIT	93,39	96,69	8,33	77,81	100,00	48,67	92,80	73,96	
TOTAL		PROMEDI	48,77	48,05	97,71	39,52	19,91	84,62	23,97	51,79	45

PARROQUIA	O									
	PROMEDIO	51,23	51,95	2,29	60,48	80,09	15,38	76,03	48,21	

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON SANTA ISABEL PARROQUIA SHAGLLI CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BIENIO 2018-2019												
ZONAS HOMOGENEAS			ALCANTARRILLA	AGUA POTABLE	E. ELECTRIC A Y ALUMBRA DO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO	TOTAL DE MANZANAS	
SH 1	1	01 COBERTURA	4,81	9,68	8,00	8,12	3,37	3,50	1,90	5,63	8	
		DEFICIT	95,19	90,32	92,00	91,88	96,63	96,50	98,10	94,37		
SH 2	2	02 COBERTURA	0,77	6,87	5,00	3,15	1,10	1,11	1,08	2,73	7	
		DEFICIT	99,23	93,13	95,00	96,85	98,90	98,89	98,93	97,28		
SH 3	3	04 COBERTURA	0,92	5,00	4,75	2,41	0,85	0,61	0,59	2,16	6	
		DEFICIT	99,08	95,00	95,25	97,59	99,15	99,39	99,42	97,84		
TOTAL PARROQUIA		PROMEDIO	2,17	7,18	5,92	4,56	1,77	1,74	1,19	3,50	21	
		PROMEDIO	97,83	92,82	94,08	95,44	98,23	98,26	98,81	96,50		

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON SANTA ISABEL PARROQUIA CARMEN DE PIJILI CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BIENIO 2018-2019												
SECTOR HOMOGENEOS	DEFICIT Y COBERTURA	SECTOR	ALCANTARRILLA	AGUA POTA BL	E. ELECTRICA	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONOS	REC. BASURA Y ASEOCALLES	PROMEDIO	MANZANAS	
SH 1	1	01 COBERTURA	1,75	3,14	2,50	2,47	0,74	0,00	0,12	1,53	4	
		DEFICIT	98,25	96,86	97,50	97,53	99,26	100,00	99,88	98,47		
SH 2	2	02 COBERTURA	0,81	1,89	0,87	1,31	0,24	0,00	0,36	0,78	3	
		DEFICIT	99,19	98,11	99,13	98,69	99,76	100,00	99,64	99,22		
TOTAL PARROQUIA		PROMEDIO	1,28	2,52	1,69	1,89	0,49	0,00	0,24	1,16	7	
		PROMEDIO	98,72	97,49	98,32	98,11	99,51	100,00	99,76	98,84		

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la

base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO					
AREA URBANA DE SANTA ISABEL					
SECTOR HOMOGEN.	LIMIT. SUP.	VALOR \$/M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR \$/M <sup>2</sup>	No Mx
1	8,75	360	7,88	85	21
2	7,81	178	6,03	35	27
3	5,93	178	5,03	28	32
4	4,81	132	3,38	17	27
5	3,24	94	2,51	26	15
6	2,46	66	1,25	22	10

PARROQUIA ABDON CALDERON					
VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO					
AREA URBANA DE ABDON CALDERON					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	8,63	264	7,21	107	9
2	6,69	198	5,82	72	8
3	5,74	110	4,81	53	5
4	4,32	66	3,05	40	8
5	2,99	55	1,05	16	15

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO					
AREA URBANA DE SHAGLLI					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	7,97	25,00	5,59	14,03	8
2	5,63	20,00	3,36	8,36	7
3	4,79	10,00	2,97	4,34	6

**PARROQUIA CARMEN DE PIJILI  
VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO  
AREA URBANA DE CARMEN DE PIJILI**

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	1,90	40,00	1,34	28,21	4
2	1,17	25,00	0,57	12,18	3

**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..-

	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
<b>2.- TOPOGRAFICOS</b>	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	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 terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual..

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o 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 como**; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema

constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

#### MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

#### Asociación de Municipalidades Ecuatorianas

#### FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO

Usuario: NAPOROSALES		Fecha: 15/12/2017	
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>	
No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,7623	Madera Común	0,215
Pilotes	1,413	Caña	0,0755
Hierro	1,6244	Madera Fina	1,423
Madera Común	0,7663	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,4547
Caña	0,5082	Tierra	0
Madera Fina	0,53	Mármol	3,4902
Bloque	0,5313	Marmeton (Terrazo)	2,388
Ladrillo	0,5313	Marmolina	1,3375
Piedra	0,6002	Baldosa Cemento	1,7451
Adobe	0,5313	Baldosa Cerámica	1,837
Tapial	0,5313	Parquet	0,9185
<b>Vigas y Cadenas</b>		Vinyl	0,4602
No tiene	0	Duela	1,1022
Hormigón Armado	0,7762	Tablon / Gress	0,9185
Hierro	0,6001	Tabla	0,9148
Madera Común	0,4378	Azulejo	0,649
Caña	0,2042	Cemento Alisado	0,4547
Madera Fina	0,617		
<b>Entre Pisos</b>		<b>Revestimiento Interior</b>	
No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0,5194	Madera Común	0,8326
Hierro	0,3948	Caña	0,3795
		Madera Fina	1,7748
		Arena-Cemento (Enlucido)	0,4857

Madera Común	0,2967
Caña	0,1454
Madera Fina	0,422
Madera y Ladrillo	0,2593
Bóveda de Ladrillo	0,2564
Bóveda de Piedra	0,2348
<b>Paredes</b>	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,9441
Caña	0,657
Madera Fina	1,5154
Bloque	0,9073
Ladrillo	1,4283
Piedra	1,4201
Adobe	0,8842
Tapias	0,8842
Bahareque	0,574
Fibro-Cemento	0,7011
<b>Escalera</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,0445
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0445
Hierro	0,0652
Madera Común	0,0523
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,0179
Piedra	0,0156
<b>Cubierta</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	2,5661
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3754
Estereoestructura	3,3544
Madera Común	0,6159
Caña	0,2053
Madera Fina	1,3128

Tierra	0,3941
Marmol	2,995
Marmeton	2,115
Marmolina	1,235
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,224
Azulejo	1,4876
Grafiado	0,5148
Champiado	0,634
Piedra o Ladrillo Hornamental	5,3175
<b>Revestimiento Exterior</b>	
No tiene	0
Madera Fina	0,384
Madera Común	0,9127
Arena-Cemento (Enlucido)	0,224
Tierra	0,1823
Marmol	6,1291
Marmetón	6,1291
Marmolina	6,1291
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,406
Grafiado	0,2381
Champiado	0,2086
Aluminio	2,779
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Cemento Alisado	2,4588
<b>Revestimiento Escalera</b>	
No tiene	0
Madera Común	0,0155
Caña	0,015
Madera Fina	0,0248
Arena-Cemento	0,0078
Tierra	0,0063
Marmol	0,2126
Marmetón	0,2126
Marmolina	0,2126
Baldosa Cemento	0,016
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,3531
Champiado	0,3531
Piedra o Ladrillo hornamental	0,0853
<b>Tumbados</b>	
No tiene	0

Madera Común	0,6432
Caña	0,161
Madera Fina	1,0324
Arena-Cemento	0,3243
Tierra	0,2632
Grafiado	0,3998
Champiado	0,3253
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	0,9601
Estuco	0,6811
<b>Cubierta</b>	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0,3592
Baldosa Cemento	0,735
Baldosa Cerámica	1,0429
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	0,8017
Teja Común	0,7195
Teja Vidriada	1,553
Zinc	0,6764
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,2248
Cady	0,117
Tejuelo	0,4321
<b>Puertas</b>	
No tiene	0
Madera Común	0,4849
Caña	0,015
Madera Fina	1,304
Aluminio	1,1725
Enrollable	0,6518
Hierro-Madera	0,0711
Madera Malla	0,03
Tol Hierro	0,852
<b>Ventanas</b>	
No tiene	0
Hierro	0,5138
Madera Común	0,2785
Madera Fina	0,3639
Aluminio	0,7525
Enrollable	0,237
Hierro-Madera	1

Madera Malla	0,1374
<b>Cubre Ventanas</b>	
No tiene	0
Hierro	0,1763
Madera Común	0,1579
Caña	0
Madera Fina	0,223
Aluminio	0,4428
Enrollable	0,4933
Madera Malla	0,021
<b>Closets</b>	
No tiene	0
Madera Común	0,4192
Madera Fina	0,7856
Aluminio	0,8948
Tol Hierro	0,8734

**MUNICIPIO DE SANTA ISABEL****Asociación de Municipalidades Ecuatorianas****Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural**

Usuario: NAPOROSALES

Fecha:15/12/2017

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	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
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

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

**Artículo 36.- 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, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo 37.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.**- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra 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 38.- 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. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 39.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.**- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.68% (CERO PUNTO SESENTA Y OCHO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 40.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.**- El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Artículo 41.- 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 artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 42.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.**- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 43.- 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 Art. 512 del 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 44.- 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.

**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Artículo 45.- 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 46.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.**- Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

**Artículo 47.- 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 48.- 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 49. - 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 similares u homogéneos:**

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y

contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

#### **SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SANTA ISABEL Y ABDON CALDERÓN**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 1
2	SECTOR HOMOGENEO 2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7
8	SECTOR HOMOGÉNEO 8

#### **SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SHAGLLI Y CARMEN DE PIJILI**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 5.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 8.1

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

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural**, será afectado por los

siguientes factores de aumento o reducción del 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 a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **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

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

##### **2 .- TOPOGRÁFICOS** 1.00 A 0.96

PLANA

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

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

**Artículo 50.- 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, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo 51. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores 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.518 del COOTAD.

**Artículo 52.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.94/oo (cero punto noventa y cuatro por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 53.- 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.

**Artículo 54. - 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 55. - 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 56. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Artículo 57. - DEROGATORIA.-** Derógese 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, publicado en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 432 del miércoles 30 de diciembre del 2015.

Es dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Isabel, a los veinte y un días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.



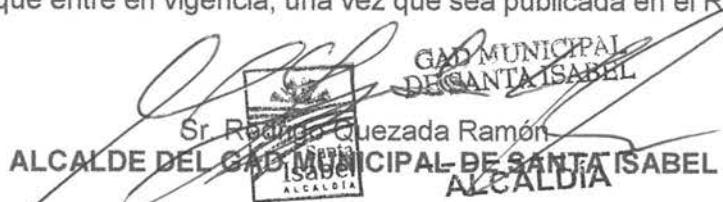
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN SANTA ISABEL”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Santa Isabel, en su primer y segundo debate en las sesiones extraordinarias del martes 19 y jueves 21 de diciembre del año dos mil diecisiete, respectivamente.

Ab. Mariuxi Alexandra Villano Cuenca  
Secretaria General Ad-Hoc del  
Gad Municipal de Santa Isabel

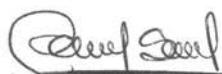


SECRETARIA

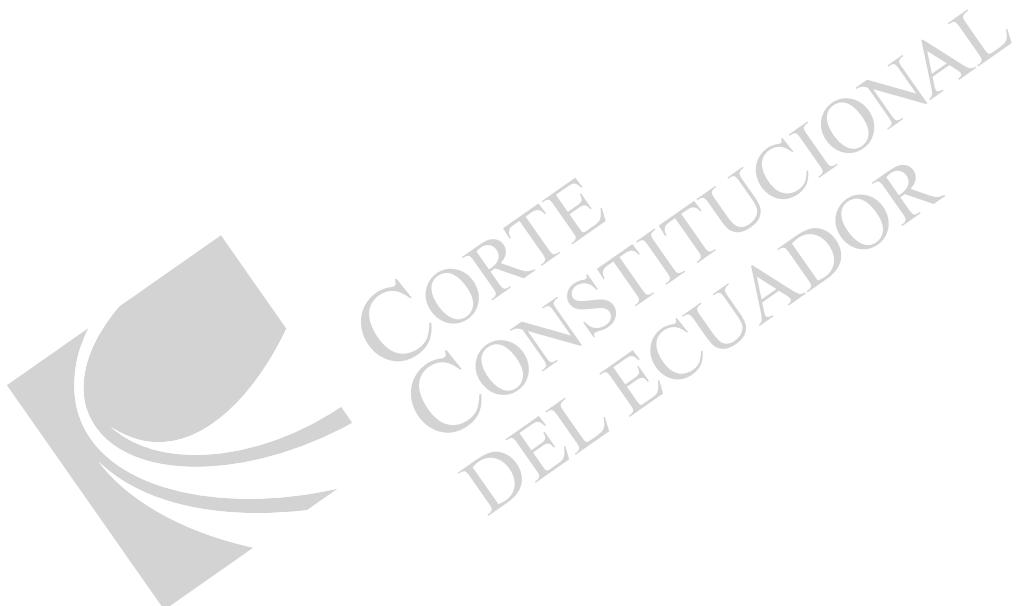
**ALCALDÍA DEL CANTÓN.-** Sr. Rodrigo Quezada Ramón, Alcalde del Cantón Santa Isabel, a los veinte y dos días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, a las nueve horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la “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 2018-2019 DEL CANTÓN SANTA ISABEL” está de acuerdo con la Constitución y las 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 2018 -2019 DEL CANTÓN SANTA ISABEL”, para que entre en vigencia, una vez que sea publicada en el Registro oficial.



Proveyó y firmó “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 2018 -2019 DEL CANTÓN SANTA ISABEL”, el señor Rodrigo Quezada Ramón, Alcalde del GAD Municipal del cantón Santa Isabel, el día viernes, veinte y dos de diciembre del año dos mil diecisiete.



Ab. Mariuxi Alexandra Villano Cuenca  
**Secretaria General Ad-Hoc del  
Gad Municipal de Santa Isabel**





**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO**  
**CANTÓN SANTA ISABEL**

MATRIZ DE PONDERACION





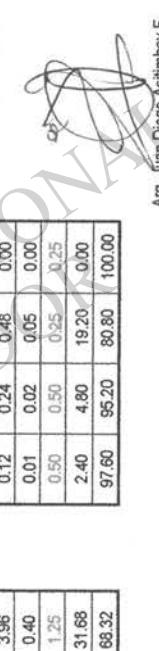


Zona	Sec	Manz.	Alcantar	Aqua P.	En. Elec.	Al. Pub.	Vias	Suma	A.c.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	Suma	Eq.Urbani.	Dédific.	MorUrb.	Sum	Total	Z.H	MANZANAS	Min.	Máx.	
01	02	07	0.62	0.63	0.75	0.06	0.31	2.37	0.00	0.12	0.18	0.00	0.30	0.25	0.16	0.16	0.57	3.24	1	26.43			
02	01	49	0.00	0.93	0.50	0.06	0.99	2.48	0.00	0.12	0.06	0.00	0.18	0.25	0.16	0.16	0.57	3.23	2	21.45	61.78		
01	01	10	0.00	0.93	0.25	0.00	1.01	2.19	0.00	0.00	0.37	0.00	0.37	0.25	0.16	0.16	0.57	3.13	3	16.50	93.50		
01	02	06	0.31	0.93	0.75	0.06	0.31	2.36	0.00	0.00	0.18	0.00	0.18	0.25	0.16	0.16	0.57	3.11	4	8.80	44.00		
01	02	26	0.31	0.63	1.00	0.25	0.14	2.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.33	0.16	0.16	0.74	3.07	5	74.25	74.25	
03	01	23	0.62	0.63	0.50	0.06	0.54	2.35	0.06	0.00	0.06	0.00	0.12	0.25	0.16	0.16	0.57	3.04	6	23.10	55.31		
02	01	07	0.16	0.31	1.00	0.06	0.52	2.05	0.00	0.12	0.06	0.00	0.18	0.25	0.33	0.16	0.16	0.74	2.97	7	16.63	34.75	
02	03	23	0.00	0.93	1.00	0.03	0.27	2.23	0.06	0.00	0.06	0.00	0.12	0.25	0.16	0.16	0.57	2.92	8	23.10	89.10		
03	01	31	0.00	1.25	1.00	0.00	0.08	2.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.16	0.16	0.57	2.90	9	44.35	44.35		
03	01	33	0.00	1.25	1.00	0.00	0.08	2.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.16	0.16	0.57	2.90	10	30.89	30.89		
01	02	05	0.16	0.31	1.00	0.06	0.54	2.07	0.00	0.12	0.12	0.00	0.24	0.25	0.16	0.16	0.57	2.88	11	11.88	49.60		
01	02	16	0.31	0.63	1.00	0.00	0.31	2.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.16	0.16	0.57	2.82	12	27.48	79.20		
01	01	02	0.00	0.31	1.00	0.00	0.99	2.30	0.00	0.00	0.25	0.00	0.25	0.25	0.16	0.16	0.12	2.67	13	79.75	79.75		
01	01	08	0.31	0.31	0.75	0.00	0.31	1.68	0.00	0.25	0.06	0.00	0.31	0.25	0.16	0.16	0.57	2.56	14	57.75	57.75		
01	01	07	0.31	0.31	0.75	0.06	0.27	1.70	0.00	0.12	0.12	0.00	0.24	0.25	0.16	0.16	0.57	2.51	15	22.00	57.75		
		3.12	10.29	12.25	0.70	6.67			0.12	0.86	1.52	0.00											
		0.21	0.69	0.82	0.05	0.44			0.01	0.06	0.10	0.00											
COBERTURA		1.25	1.25	1.00	0.25	1.25			0.50	0.50	0.25	0.25											
DEFICIT		16.64	54.88	81.67	16.67	35.57			1.60	11.33	40.53	0.00											
		83.36	45.12	18.33	81.33	64.43			\$8.40	88.67	59.47	100.00											

Zona	Sec	Manz.	Alcantar	Aqua P.	En. Elec.	Al. Pub.	Vias	Suma	A.c.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	Suma	Eq.Urbani.	Dédific.	MorUrb.	Sum	Total	Z.H	MANZANAS	Min.	Máx.
03	01	24	0.00	0.31	0.50	0.06	0.78	1.65	0.12	0.07	0.12	0.00	0.24	0.25	0.16	0.16	0.57	2.46	1	36.39	36.39	
01	01	09	0.31	0.31	0.75	0.00	0.31	1.68	0.00	0.12	0.06	0.00	0.18	0.25	0.16	0.16	0.57	2.43	2	57.75	57.75	
01	01	17	0.00	0.63	0.25	0.00	0.75	1.63	0.00	0.00	0.12	0.00	0.12	0.25	0.16	0.16	0.57	2.32	3	14.85	54.21	
03	01	37	0.00	0.93	0.50	0.00	0.08	1.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.16	0.16	0.57	2.08	4	35.24	35.24	
03	01	32	0.00	0.93	0.50	0.00	0.06	1.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.16	0.16	0.57	2.06	5	22.18	22.18	
01	01	01	0.00	0.31	1.00	0.06	0.51	1.88	0.00	0.00	0.06	0.00	0.06	0.25	0.33	0.33	0.12	2.06	6	21.45	66.00	
03	01	16	0.00	0.63	0.50	0.00	0.31	1.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.16	0.16	0.57	2.01	7	34.65	34.65	
01	01	06	0.00	0.31	0.25	0.00	0.54	1.10	0.00	0.00	0.06	0.00	0.06	0.25	0.16	0.16	0.57	1.73	8	24.75	57.75	
01	01	05	0.00	0.31	0.25	0.00	0.31	0.87	0.00	0.00	0.06	0.00	0.06	0.25	0.16	0.16	0.57	1.50	9	19.80	39.60	
01	01	15	0.00	0.00	0.25	0.00	0.31	0.56	0.00	0.12	0.00	0.00	0.12	0.25	0.16	0.16	0.57	1.25	10	13.64	41.28	
		0.31	4.67	4.75	0.12	3.96			0.12	0.24	0.46	0.00										
		0.03	0.47	0.48	0.01	0.40			0.01	0.02	0.05	0.00										
COBERTURA		1.25	1.25	1.00	0.25	1.25			0.50	0.50	0.25	0.25										
DEFICIT		2.48	37.36	47.50	4.80	31.68			2.40	4.80	19.20	0.00										
		97.52	62.64	52.50	95.20	68.32			97.60	95.20	80.80	100.00										



Arq. Napoleon Rosales S.  
Jefe de Aválhos y Catastrós  
GAD Municipal Santa Isabel



Arq. Juan Diego Astitimay F.  
Técnico de Aválhos y Catastrós  
GAD Municipal Santa Isabel

**CATASTRAL PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SANTA ISABEL  
PARROQUIA SANTA ISABEL  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS  
BIENIO 2018-2019**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA Y DEFICIT	Infraestructura Básica				Infract. Comp.	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO TOTAL	MANZANAS POR SECTOR
		ALCANTARILLA	AGUA POTABL.	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL				
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	97.52	96.95	100.00	98.48	98.99
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	2.48	3.05	0.00	1.52	1.01
SH 2	COBERTURA	91.56	99.05	100.00	91.56	31.41	63.04	84.67	80.18
	DEFICIT	8.44	0.95	0.00	8.44	68.59	36.96	15.33	19.82
SH 3	COBERTURA	90.99	100.00	100.00	86.63	5.25	38.81	46.19	66.84
	DEFICIT	9.01	0.00	0.00	13.38	94.75	61.19	53.81	32
SH 4	COBERTURA	63.29	94.76	91.38	33.24	2.07	16.00	24.21	46.42
	DEFICIT	36.71	5.24	8.62	66.76	97.93	84.00	75.79	27
SH 5	COBERTURA	16.64	54.88	81.87	18.67	1.60	11.33	20.27	53.58
	DEFICIT	83.36	45.12	18.33	81.33	98.40	88.67	79.73	15
SH 6	COBERTURA	2.48	37.36	47.50	4.80	2.40	4.80	9.60	15.56
	DEFICIT	97.52	62.64	52.50	95.20	97.60	95.20	90.40	10
PARROQUIA	COBERTURA	60.83	81.01	86.76	55.40	23.28	39.00	47.23	56.22
	DEFICIT	39.17	18.99	13.24	44.60	76.72	61.00	52.77	132

Arq. Jean Diego Asitimbay F.  
Técnico de Avaluos y Catastros  
GAD Municipal Santa Isabel

Arq. Napoleon Rosales S.  
Jefe de Avaluos y Catastros  
GAD Municipal Santa Isabel

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO					
AREA URBANA DE SANTA ISABEL					
SECTOR HOMOGEN.	LIMIT. SUP.	VALOR \$/M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR \$/M <sup>2</sup>	No. Mx
1	8.75	360	7.88	85	21
2	7.81	178	6.03	35	27
3	5.93	178	5.03	28	32
4	4.81	132	3.38	17	27
5	3.24	94	2.51	26	15
6	2.46	66	1.25	22	10

Arq. Juan Diego Asitimbay F.  
Técnico de Avalúos y Catastros  
GAD. Municipal Santa Isabel

Arq. Napoleon Rosales S.  
Jefe de Avalúos y Catastros  
GAD. Municipal Santa Isabel

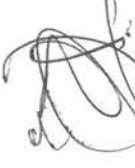
**MATRIZ PONDERACION  
PARROQUIA ABDON CALDERON  
BIENIO 2018-2019**

		1-300		3-600		1-1200		3-1200		U>20		U<20				
cobertura deficit		49.76	40.00	100.00	89.60	36.16		19.20	100.00	58.40	0.00	80.80	0.00	41.60	100.00	
Zona	Sec	Manz	Alcantarilla	Aqua	En.	Al.	Vías	Suma	Ac. y	Red	Aseo	Eq.	Suma	Total	S.H	Valor
				Pot	Elec.	Pub.	Bor.		Basura	Telf.	Ca	Urban.		Morf.	Den.	Valor
																Minimo
1	1	9	0.00	0.31	1.00	0.12	0.52	1.95	0.12	0.25	0.06	0.00	0.12	1.25	0.50	2.25
1	2	16	0.63	1.00	0.12	0.52	2.90	0.12	0.37	0.18	0.00	0.67	0.00	0.16	0.45	0.61
1	2	17	0.93	1.00	0.12	0.23	2.59	0.00	0.50	0.18	0.00	0.68	0.45	0.16	0.16	0.77
3	1	18	0.00	0.00	0.75	0.19	0.51	1.45	0.12	0.50	0.06	0.00	0.68	1.05	0.33	0.33
1	3	1	0.31	1.00	0.19	0.39	2.20	0.00	0.25	0.12	0.00	0.37	0.00	0.33	0.50	0.83
3	1	21	0.00	0.31	1.00	0.12	0.23	1.66	0.00	0.25	0.12	0.00	0.37	0.45	0.33	0.33
1	2	29	0.00	0.00	1.00	0.19	0.15	1.34	0.00	0.50	0.12	0.00	0.62	0.65	0.16	0.33
1	2	18	0.00	0.31	1.00	0.12	0.23	1.66	0.00	0.50	0.12	0.00	0.62	0.45	0.16	0.16

	1.25	1.25	1.00	0.25	1.25	0.50	0.50	0.25	0.25
cobertura	12.50	28.00	96.88	58.50	27.80	9.00	78.00	48.00	0.00
deficit	87.50	72.00	3.13	41.50	72.20	91.00	22.00	62.00	100.00

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON SANTA ISABEL PARROQUIA ABDON CALDERON CUADRO DE COBERTURA DE SERVICOS BIENIO 2018-2019									
SECTORES HOMOGENEOS		ALCANTARILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRICA	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO MANZANAS
SH 1	01	COBERTURA	97.16	97.16	100.00	69.16	53.33	100.00	16.44
	DEFICIT	2.84	2.84	0.00	30.84	46.67	0.00	83.56	23.82
SH 2	02	COBERTURA	77.80	71.80	100.00	42.30	18.00	93.75	43.00
	DEFICIT	22.20	28.20	0.00	57.70	82.00	6.25	57.00	36.19
SH 3	02	COBERTURA	49.76	40.00	100.00	36.16	19.20	100.00	29.20
	DEFICIT	50.24	60.00	0.00	63.84	80.80	0.00	70.80	53.47
SH 4	03	COBERTURA	12.50	28.00	96.88	27.80	9.00	78.00	24.00
	DEFICIT	87.50	72.00	3.13	72.20	91.00	22.00	76.00	60.55
SH 5	04	COBERTURA	6.61	3.31	91.67	22.19	0.00	51.33	7.20
	DEFICIT	93.39	96.69	8.33	77.81	100.00	48.67	92.80	73.96
TOTAL PARROQUIA	PROMEDIO	48.77	48.05	97.71	39.52	19.91	84.62	23.97	51.79
PROMEDIO PARROQUIA	PROMEDIO	51.23	51.95	2.29	60.48	80.09	15.38	76.03	48.21

PARROQUIA ABDON CALDERON VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO AREA URBANA DE ABDON CALDERON					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	8.63	264	7.21	107	9
2	6.69	198	5.82	72	8
3	5.74	110	4.81	53	5
4	4.32	66	3.05	40	8
5	2.99	55	1.05	16	15



Arq. Juan Diego Asitimbay F  
Técnico de Avalúos y  
Catastros  
GAD Municipal Santa Isabel



Arq. Napoleón Rosales S.  
Jefe de Avalúos y Catastros  
GAD Municipal Santa Isabel

MATRIZ PONDERACION PARROQUIA SHAGLLI BIENIO 2018-2019																						
Zona	Sec	Manz.	Alcantar	Aguja P.	En. Elec.	Al. Pub.	Vías	Suma	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AsocCa	Suma	Densidad Edificada	Equi. urbano	Morf Urb.	Sum	Total	MANZ ANAS	Avaluo manzana		
1	1	7	0.62	1.25	1.00	0.25	1.10	4.22	0.50	0.50	0.25	1.50	0.50	0.50	1.25	0.50	2.25	7.97	1	25.00		
1	1	5	0.62	1.25	1.00	0.25	1.10	4.22	0.50	0.50	0.25	1.50	0.50	0.50	1.25	0.50	2.25	7.97	2	20.00		
1	1	8	0.62	1.25	1.00	0.25	1.10	4.22	0.50	0.50	0.25	1.50	0.50	0.50	1.25	0.50	2.25	7.97	3	20.00		
1	1	4	0.62	1.25	1.00	0.25	1.10	4.22	0.50	0.50	0.25	1.50	0.50	0.50	1.25	0.50	2.25	7.97	4	20.00		
1	1	6	0.62	1.25	1.00	0.25	1.10	4.22	0.50	0.50	0.25	1.50	0.50	0.50	1.25	0.42	0.50	1.42	7.14	5	17.92	
1	1	2	0.62	1.25	1.00	0.25	1.10	4.22	0.50	0.50	0.25	1.50	0.50	0.50	1.25	0.42	0.50	1.42	7.14	6	17.92	
1	1	3	0.47	1.25	1.00	0.25	1.10	4.07	0.25	0.25	0.12	0.87	0.50	0.77	0.50	0.77	0.50	1.77	6.71	7	16.84	
1	1	9	0.62	0.93	1.00	0.19	0.42	3.16	0.12	0.25	0.18	0.80	0.50	0.63	0.50	1.63	0.50	1.63	5.59	8	14.03	
		4.81	9.68	8.00	1.94	8.12		3.37	3.50	2.00	1.80			4.00	7.24	4.00						
		0.60	1.21	1.00	0.24	1.02		0.42	0.44	0.25	0.23			0.50	0.91	0.50						
		0.62	1.25	1.00	0.25	1.25		0.50	0.50	0.50	0.50			0.50	1.25	0.50						
		96.98	96.80	100.00	97.00	81.20		84.25	87.50	50.00	45.00			100.00	72.40	100.00						
		3.02	3.20	0.00	3.00	18.80		15.75	12.50	50.00	55.00			0.00	27.60	0.00						
		1	13	0.31	1.25	1.00	0.12	0.70	3.38	0.25	0.25	0.25	1.00	0.33	0.42	0.50	1.25	5.85	1	20.00		
		1	1	0.31	1.25	1.00	0.12	0.50	3.18	0.25	0.25	0.12	0.74	0.16	0.47	0.16	0.79	4.71	2	11.71		
		1	15	0.00	1.25	0.50	0.12	0.48	2.35	0.12	0.12	0.06	0.42	0.16	0.47	0.16	0.79	3.56	3	8.85		
		1	1	12	0.00	0.63	0.50	0.21	0.31	1.65	0.12	0.25	0.12	0.74	0.33	0.33	0.33	0.99	3.38	4	8.40	
		1	1	18	0.00	0.93	0.75	0.12	0.31	2.11	0.12	0.25	0.06	0.55	0.33	0.33	0.16	0.82	3.48	5	8.65	
		1	1	14	0.00	0.93	0.75	0.19	0.31	2.18	0.12	0.12	0.06	0.48	0.16	0.42	0.16	0.74	3.40	6	8.45	
		1	1	11	0.15	0.63	0.50	0.12	0.54	1.94	0.12	0.00	0.25	0.06	0.43	0.50	0.33	0.16	0.99	3.36	7	8.36
		0.77	6.87	6.00	1.00	3.16		1.10	1.11	1.42	0.73			1.97	2.77	1.63						
		0.11	0.98	0.71	0.14	0.45		0.16	0.16	0.20	0.10			0.28	0.40	0.23						
		0.62	1.25	1.00	0.25	1.25		0.50	0.50	0.50	0.50			0.50	1.25	0.50						
		17.74	78.51	71.43	57.14	36.00		31.43	31.71	40.57	20.86			56.29	31.66	46.57						
		99.23	93.13	95.00	98.00	96.95		98.90	98.89	98.58	99.27			98.03	97.23	98.37						
		1	1	1	0.31	1.25	1.00	0.12	0.50	3.18	0.25	0.12	0.00	0.62	0.16	0.33	0.50	0.99	4.79	1	10.00	
		1	1	10	0.31	1.25	1.00	0.12	0.35	3.03	0.12	0.00	0.25	0.00	0.37	0.50	0.33	0.16	0.99	4.39	2	6.42
		1	1	17	0.00	0.93	0.75	0.12	0.31	2.11	0.12	0.25	0.00	0.49	0.16	0.49	0.16	0.65	3.25	3	4.75	
		1	1	11	0.15	0.63	0.50	0.12	0.54	1.94	0.12	0.00	0.25	0.00	0.37	0.16	0.21	0.33	0.70	3.01	4	4.40
		1	1	16	0.15	0.31	0.75	0.12	0.40	1.73	0.12	0.12	0.00	0.36	0.16	0.31	0.16	0.63	2.72	5	3.97	
		1	1	14	0.00	0.63	0.75	0.12	0.31	1.81	0.12	0.12	0.00	0.42	0.16	0.42	0.16	0.74	2.97	6	4.34	
		0.92	5.00	4.75	0.72	2.41		0.85	0.81	1.17	0.00			1.30	1.93	1.47						
		0.15	0.83	0.79	0.12	0.40		0.14	0.10	0.20	0.00			0.22	0.32	0.25						
		0.62	1.25	1.00	0.25	1.25		0.50	0.50	0.50	0.50			0.50	1.25	0.50						
		24.73	66.67	79.17	48.00	32.13		28.33	20.33	39.00	0.00			43.33	25.73	49.00						
		75.27	33.33	20.83	52.00	67.87		71.67	79.67	61.00	100.00			56.67	74.27	51.00						

Arq. Napoleón Rosales S.  
Jefe de Aválidos y Catastrós  
GAD Municipal Santa Isabel

Arq. Juan Diego Astimbay F.  
Técnico de Aválidos y Catastrós  
GAD Municipal Santa Isabel

		PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON SANTA ISABEL PARROQUIA SHAGLLI							
		CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS							
ZONAS HOMOGENEAS	ALCANTARILLA	AGUA POTABL.	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO	TOTAL DE MANZANAS
SH 1 1	01 COBERTURA DEFICIT	4.81 95.19	9.68 90.32	8.00 92.00	8.12 91.88	3.37 96.63	3.50 96.50	1.90 98.10	5.63 94.37
SH 2 2	02 COBERTURA DEFICIT	0.77 99.23	6.87 93.13	5.00 95.00	3.15 96.85	1.10 98.90	1.11 98.89	1.08 98.93	2.73 97.28
SH 3 3	04 COBERTURA DEFICIT	0.92 99.08	5.00 95.00	4.75 95.25	2.41 97.59	0.85 99.15	0.61 99.39	0.59 99.42	2.16 97.84
TOTAL PARROQUIA	PROMEDIO	2.17 97.83	7.18 92.82	5.92 94.08	4.56 95.44	1.77 98.23	1.74 98.26	1.19 98.81	3.50 96.50

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO AREA URBANA DE SHAGLLI				
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>
1	7.97	25.00	5.59	14.03
2	5.63	20.00	3.36	8.36
3	4.79	10.00	2.97	4.34

Arq. Juan diego Asitimbay F.  
Técnico de Avalúos y Catastros  
GAD Municipal Santa Isabel

Arq. Napoleon Rosales S.  
Jefe de Avalúos y Catastros  
GAD Municipal Santa Isabel

MATRIZ PONDERACION PARROQUIA CARMEN DE PIJILI BIENIO 2018-2019																					
Zona	Sec	Manz.	Alcantar	Aqua P.	En. Elec.	Al. Pub.	Vías	Suma	A.c.y Bor.	Red Telf.	Basura	AseoCa	Suma	Eq. Urban.	Dens. Edific.	Mor flUrb.	Sum	MANZANAS	S.H	Valor	
1	1	6	0.62	0.93	1.00	0.25	1	3.8	0.37	0	0.12	0.12	0.61	0.9	0.5	0.5	1.9	1	1	40.00	
1	1	2	0.31	0.63	0.50	0.12	0.58	2.14	0.25	0	0.12	0.12	0.49	0.9	0.33	0.33	1.56	2	2	32.84	
1	1	5	0.35	0.65	0.25	0.06	0.58	1.89	0	0	0.12	0.12	0.24	0.45	0.5	0.5	1.45	3	3	30.53	
1	1	3	0.47	0.93	0.75	0.19	0.31	2.65	0.12	0	0.12	0.12	0.36	0.85	0.33	0.33	1.34	4	4	28.21	
			<b>1.75</b>	<b>3.14</b>	<b>2.50</b>	<b>0.62</b>	<b>2.47</b>	<b>0.74</b>	<b>0.00</b>	<b>0.48</b>	<b>0.48</b>		<b>3.10</b>	<b>1.66</b>	<b>1.49</b>						
			0.44	0.79	0.63	0.16	0.62	0.19	0.00	0.12	0.12			0.78	0.42	0.37					
			0.62	1.25	1.00	0.25	1.25	0.50	0.50	0.50				1.25	0.50	0.50					
			70.56	62.80	62.50	62.00	49.40	37.00	0.00	24.00	24.00			62.00	83.00	74.50					
			29.44	37.20	37.50	38.00	50.60	63.00	100.00	76.00	76.00			38.00	17.00	25.50					
			1	2	7	0.00	0.31	0.12	0.06	0.42	0.91	0	0	0.12	0.24	0.85	0.16	1.17	5	1	25.00
			1	1	1	0.46	0.93	0.5	0.12	0.31	2.32	0.12	0	0.12	0.36	0.65	0.33	1.14	6	2	24.36
			1	1	4	0.35	0.65	0.25	0.06	0.58	1.89	0.12	0	0.12	0.36	0.25	0.16	0.57	7	3	12.18
						<b>0.81</b>	<b>1.89</b>	<b>0.87</b>	<b>0.24</b>	<b>1.31</b>	<b>0.24</b>	<b>0.00</b>	<b>0.36</b>	<b>0.36</b>	<b>1.75</b>	<b>0.65</b>	<b>0.48</b>				
						0.27	0.63	0.29	0.08	0.44	0.08	0.00	0.12	0.12		0.58	0.22	0.16			
						0.62	1.25	1.00	0.25	1.25	0.50	0.50	0.50		1.25	0.50	0.50				
						43.55	50.40	29.00	32.00	34.93	16.00	0.00	24.00	24.00	46.67	43.33	32.00				
						56.45	49.60	71.00	68.00	65.07	84.00	100.00	76.00	76.00	53.33	56.67	68.00				

Arq. Napoleon Rosales S.  
Jefe de Aváluos y Catastrós  
GAD Municipal Santa Isabel



Arq. Juan diego Asitimbay F  
Técnico de Aváluos y Catastrós  
GAD Municipal Santa Isabel



PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON SANTA ISABEL PARROQUIA CARMEN DE PIJILI									
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS									
		BIENIO 2018-2019							
SECTOR HOMOGENEO S	DEFICIT Y COBERTURA	SECTOR	ALCANTARILLA A	AGUA POTABIL	E. ELECTRIC A	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLO S	TELEFONO S	REC. BASUR A Y ASEO CALLES
SH 1	01	COBERTURA	1.75	3.14	2.50	2.47	0.74	0.00	0.12
	DEFICIT		98.25	96.86	97.50	97.5	99.26	100.00	99.88
SH 2	02	COBERTURA	0.81	1.89	0.87	1.31	0.24	0.00	0.36
	DEFICIT		99.19	98.11	99.13	98.6	99.76	100.00	99.64
TOTAL	PROMEDIO		1.28	2.52	1.69	1.89	0.49	0.00	0.24
PARROQUIA	PROMEDIO		98.72	97.49	98.32	98.1	99.51	100.00	99.76

PARROQUIA CARMEN DE PIJILI  
VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO  
AREA URBANA DE CARMEN DE PIJILI

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	1.90	40.00	1.34	28.21	4
2	1.17	25.00	0.57	12.18	3

Arq. Juan diego Asitimbay F  
Técnico de Avaluos y  
Catastros  
GAD Municipal Santa Isabel

ATQ. Napoleón Rosales S.  
Jefe de Avaluos y Catastros  
GAD Municipal Santa Isabel

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL  
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Usuario: NAPOROSALES Fecha de impresión: 15/12/2017 16:30:36

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.1

CLASE	COEF.	DE	PUNT.	TIERRA	PROM	CORR.	RANGO DE SUPERFICIES									
							0.0000 - 0.0500 0.0500	0.0500 - 0.1000 0.1000	0.1000 - 0.1500 0.1500	0.1500 - 0.2000 0.2000	0.2000 - 0.2500 0.2500	0.2500 - 0.5000 0.5000	0.5000 - 1.0000 1.0000	1.0000 - 5.0000 5.0000	5.0000 - 10.000 10.000	10.000 - 20.000 20.000
1	94	1.88	238452	118322	80376	54171	27986	13502	12915	12328	11741	11154	10567	9980	9392	9392
2	84	1.68	213084	105734	71825	48408	24991	12065	11541	11016	10492	9967	9442	8918	8393	8393
3	72	1.44	182644	90629	61565	41493	21421	10342	9892	9442	8993	8543	8094	7644	7194	7194
4	66	1.32	167423	83077	56434	38035	19636	9480	9068	8656	8243	7831	7419	7007	6595	6595
5	50	1	126836	62937	42753	28814	14876	7182	6870	6557	6245	5933	5621	5308	4996	4996
6	40	0.8	101469	50350	34203	23052	11900	5745	5496	5246	4996	4746	4496	4247	3997	3997
7	29	0.58	73565	36504	24797	16712	8628	4165	3984	3803	3622	3441	3260	3079	2898	2898
8	17	0.34	43124	21399	14536	9797	5058	2442	2336	2229	2123	2017	1911	1805	1699	1699
	10.232	3.232	2.232	2.232	1.232	1.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0	0

Valor promedio base investigado:  
6245  
Superficie Predominante de zona:

5.0000 - 10.0000

**MUNICIPIO DE SANTA ISABEL**  
**SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS**

Usuario: NAPOROSALES  
Fecha de impresión: 15/12/2017 16:19:10

**TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR  
HOMOGENEO 5.2**

CLASE		COEF.		RANGO DE SUPERFICIES																			
DE	PUNT.	DE	PROM.	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.3000	0.3000 - 0.3500	0.3500 - 0.4000	0.4000 - 0.4500	0.4500 - 0.5000	0.5000 - 0.5500	0.5500 - 0.6000	0.6000 - 0.6500	0.6500 - 0.7000	0.7000 - 0.7500	0.7500 - 0.8000	0.8000 - 0.8500	0.8500 - 0.9000	0.9000 - 0.9500	0.9500 - 1.0000
			COR. R.	20.31	10.08	6.85	4.61	2.38	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0	
1	94	1.88	123330	61198	41572	28618	14464	6983	6680	6376	6072	5769	5465	5162	4858								
2	84	1.68	110210	54687	37149	25037	12926	6240	5969	5698	5426	5155	4884	4612	4341								
3	72	1.44	94466	46875	31842	21461	11079	5349	5116	4884	4651	4419	4186	3954	3721								
4	66	1.32	86594	42969	29189	19672	10156	4903	4690	4477	4264	4050	3837	3624	3411								
5	50	1	65601	32552	22113	14503	7694	3715	3553	3392	3230	3069	2907	2746	2584								
6	40	0.8	52481	26042	17690	11923	6155	2972	2842	2713	2584	2455	2326	2196	2067								
7	29	0.58	38049	18880	12825	8644	4462	2154	2061	1967	1873	1780	1685	1592	1499								
8	17	0.34	22304	11068	7518	5067	2616	1263	1208	1153	1098	1043	988	933	879								
			10.232	3.232	2.232	1.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05								

Valor promedio base investigado:	3.230
Superficie Predominante de zona:	5.0000 - 10.0000

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL  
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Usuario: NAPORSALES  
Fecha de impresión: 15/12/2017 16:20:48

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR  
HOMOGENEO 5.3

CLASE	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES																	
		0.00000 - 0.05000	0.05000 - 0.10000	0.10000 - 0.15000	0.15000 - 0.20000	0.20000 - 0.25000	0.25000 - 0.50000	0.50000 - 1.00000	1.00000 - 5.00000	5.00000 - 10.00000	10.00000 - 20.00000	20.00000 - 50.00000	50.00000 - 100.00000	100.00000 - 500.00000	500.00000 - 9999999.000	9999999.000 - 000	500.00000 - 000	000 - 000	500.00000 - 000
TIERRA	PROM.	DE	PUNT.	DE	PROM.	CORR.	20.31	10.08	6.85	4.61	2.38	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8
1	94	1.88	60329	29936	20335	13705	7075	3416	3267	3119	2970	2822	2673	2525	2376	2376	2376	2376	
2	84	1.68	53911	26751	18172	12247	6323	3053	2920	2787	2654	2522	2389	2256	2124	2124	2124	2124	
3	72	1.44	46209	22929	15576	10498	5420	2616	2503	2389	2275	2161	2048	1934	1820	1820	1820	1820	
4	66	1.32	42359	21019	14278	9623	4968	2398	2294	2190	2086	1981	1877	1773	1668	1668	1668	1668	
5	50	1	32090	15923	10817	7290	3764	1817	1738	1659	1580	1501	1422	1343	1264	1264	1264	1264	
6	40	0.8	25672	12739	8653	5832	3011	1454	1390	1327	1264	1201	1138	1074	1011	1011	1011	1011	
7	29	0.58	18612	9235	6274	4228	2183	1054	1008	962	916	871	825	779	733	733	733	733	
8	17	0.34	10911	5414	3678	2479	1280	618	591	564	537	510	483	457	430	430	430	430	
			10.232	3.232	2.232	2.232	1.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0	

Valor promedio base investigado:  
Superficie Predominante de zona:

1580  
5.0000 -  
10.0000

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL  
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Usuario: NAPOROSALES  
Fecha de impresión: 15/12/2017 16:21:36

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR  
HOMOGENEO 6.2

CLASE	DE	PUNT.	COEF.	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 - 999,999,999
TIERRA	PROM	CORR.	20,36	10,13	6,9	4,66	2,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85	
1	94	2,35	149088	74163	50497	34153	17809	8787	8421	8055	7689	7323	6956	6590	6224	6224	
2	84	2,1	133228	66274	45125	30519	15914	7852	7525	7198	6871	6544	6216	5889	5562	5562	
3	72	1,8	114195	56806	38678	26159	13641	6731	6450	6170	5889	5609	5328	5048	4767	4767	
4	66	1,65	104679	52072	35455	23979	12504	6170	5913	5656	5398	5141	4884	4627	4370	4370	
5	50	1,25	79302	39449	26860	18166	9473	4674	4479	4285	4090	3895	3700	3506	3311	3311	
6	40	1	63442	31559	21488	14533	7578	3739	3583	3428	3272	3116	2960	2804	2649	2649	
7	29	0,73	45995	22880	15579	10536	5494	2711	2598	2485	2372	2259	2146	2033	1920	1920	
8	17	0,43	26963	13413	9132	6177	3221	1589	1523	1457	1391	1324	1258	1192	1126	1126	
			10,232	3,232	2,232	1,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0	

Valor promedio base  
investigado:  
Superficie Predominante de  
zona:

3116  
10,0000 -  
20,0000

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL  
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Usuario: NAPOROSALES  
Fecha de impresión: 15/12/2017 16:25:11

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR  
HOMOGENEO 7.1

CLASE	DE	PUNT.	DE	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES											
					0.0500 - 0.0500	0.1000 - 0.1000	0.1500 - 0.1500	0.2000 - 0.2000	0.2500 - 0.2500	0.5000 - 0.5000	1.00000 - 1.00000	5.0000 - 5.0000	10.0000 - 10.0000	20.0000 - 20.0000		
TIERRA	PROM	PROM	20.46	10.23	7	4.76	2.53	1.3	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.95
1	94	3.24	231319	115637	79096	53861	28627	14698	14132	13567	13002	12437	11871	11306	10741	10741
2	84	2.9	206711	103335	70682	48132	25581	13134	12629	12124	11619	11113	10608	10103	9598	9598
3	72	2.48	177181	88573	60584	41256	21927	11258	10825	10392	9959	9526	9093	8660	8227	8227
4	66	2.28	162416	81192	55536	37818	20100	10320	9923	9526	9129	8732	8335	7938	7541	7541
5	50	1.72	123042	61509	42073	28650	15227	7818	7517	7217	6916	6615	6314	6014	5713	5713
6	40	1.38	98434	49207	33658	22920	12182	6254	6014	5773	5533	5292	5052	4811	4570	4570
7	29	1	71364	35675	24402	16617	8832	4534	4360	4186	4011	3837	3662	3488	3314	3314
8	17	0.59	41834	20913	14395	9741	5177	2658	2556	2454	2351	2249	2147	2045	1942	1942
			10.232	3.232	2.232	1.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0	0

Valor promedio base:  
Investigado:  
Superficie Predominante de  
zona:

3488  
50.0000 -  
100.0000

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL  
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Usuario: NAPORSALES  
Fecha de impresión: 15/12/2017 16:25:41

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR  
HOMOGENEO 7.2

CLASE	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES										500.0000 - 999999999999.0000	
		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	
DE	PUNT.	DE	PUNT.	DE	PUNT.	DE	PUNT.	DE	PUNT.	DE	PUNT.	DE	PUNT.
TIERRA	PROM	CORR.	20.46	10.23	7	4.76	2.53	1.3	1.25	1.2	1.15	1.1	0.95
1	94	3.24	1228888	61432	42020	28614	15208	7808	7508	7208	6907	6607	5706
2	84	2.9	109815	54897	37550	25570	13590	6978	6709	6441	6172	5904	5367
3	72	2.48	94127	47054	32185	21917	11649	5981	5751	5521	5291	5061	4831
4	66	2.28	86283	43133	29503	20091	10678	5482	5271	5061	4850	4639	4428
5	50	1.72	65366	32677	22351	15220	8089	4153	3994	3834	3674	3514	3355
6	40	1.38	52293	26141	17881	12176	6471	3323	3195	3067	2939	2811	2684
7	29	1	37912	18952	12964	8828	4692	2409	2316	2224	2131	2038	1946
8	17	0.59	22225	11110	7599	5175	2750	1412	1358	1303	1249	1195	1141
			10.232	3.232	2.232	1.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0

Valor promedio base  
Investigado: 1853  
Superficie Predominante de  
zona: 50.0000 - 100.0000

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL  
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Usuario: NAPOROSALES  
Fecha de impresión: 15/12/2017 16:26:13

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR  
HOMOGENEO 8.1

CLASE	DE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES												
				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			
TIERRA	PROM	CORR.	20.46	10.23	7	4.76	2.53	1.3	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.95
1	94	5.53	11313	5655	3868	2634	1400	719	691	664	636	608	581	553	525	525
2	84	4.94	10110	5054	3457	2354	1251	642	618	593	568	544	519	494	469	469
3	72	4.24	8665	4332	2963	2018	1072	551	529	508	487	466	445	424	402	402
4	66	3.88	7943	3971	2716	1850	983	505	485	466	446	427	408	388	369	369
5	50	2.94	6018	3008	2058	1401	745	382	368	353	338	324	309	294	279	279
6	40	2.35	4814	2407	1646	1121	596	306	294	282	271	259	247	235	224	224
7	29	1.71	3490	1745	1193	813	432	222	213	205	196	188	179	171	162	162
8	17	1	2046	1023	700	476	253	130	125	120	115	110	105	100	95	95
			10.232	3.232	2.232	1.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0	0

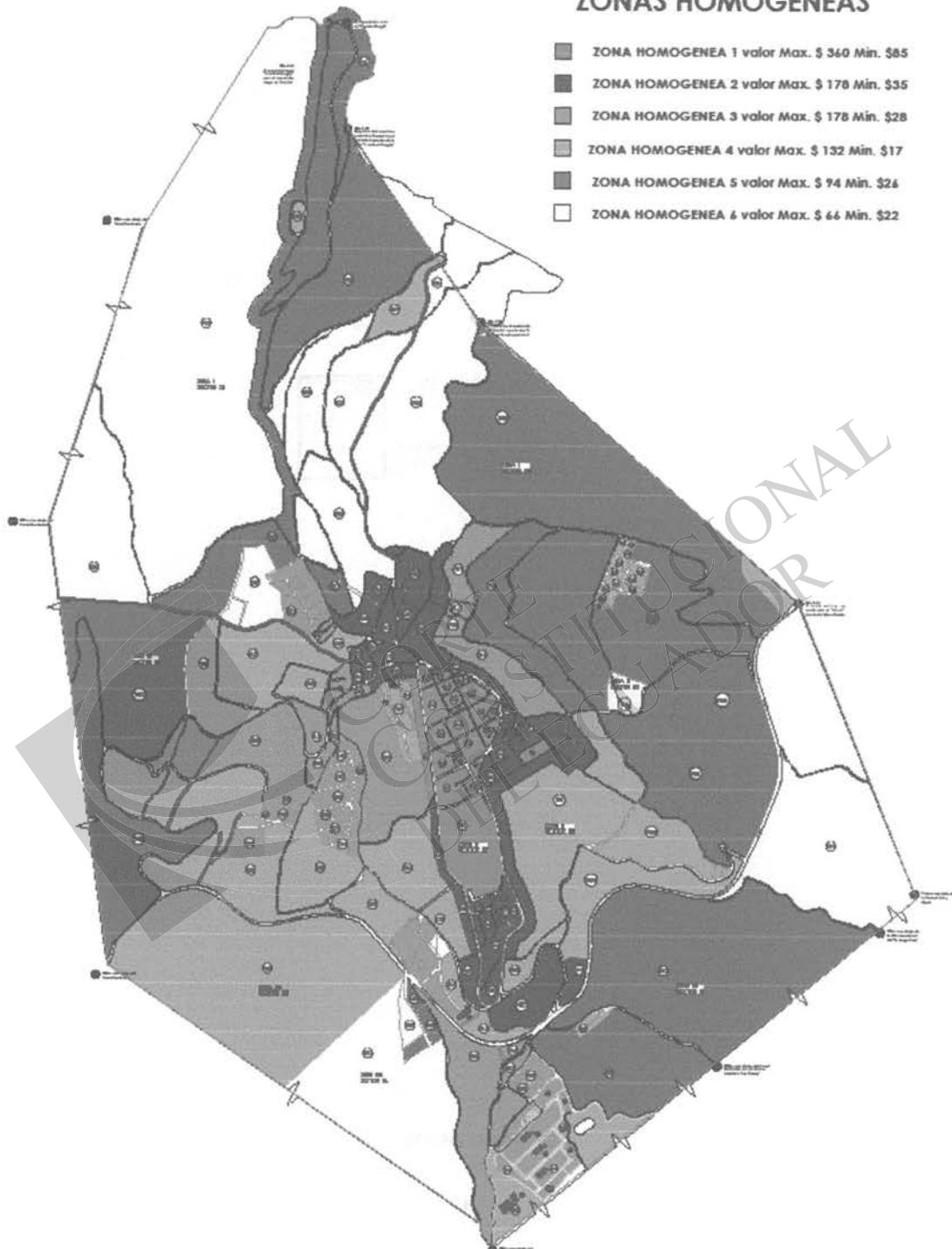
Valor promedio base  
Investigado:  
Superficie Predominante de  
zona:

100  
50.0000 -  
100.0000

ACTUALIZACION DE ZONAS HOMOGENEAS DEL CANTON SANTA ISABEL  
PARROQUIA SANTA ISABEL  
PARA EL BIENIO 2018-2019

ZONAS HOMOGENEAS

- ZONA HOMOGENEA 1 valor Max. \$ 360 Min. \$85
- ZONA HOMOGENEA 2 valor Max. \$ 178 Min. \$35
- ZONA HOMOGENEA 3 valor Max. \$ 178 Min. \$28
- ZONA HOMOGENEA 4 valor Max. \$ 132 Min. \$17
- ZONA HOMOGENEA 5 valor Max. \$ 94 Min. \$24
- ZONA HOMOGENEA 6 valor Max. \$ 66 Min. \$22



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ISABEL

RODRIGO QUEZADA RAMÓN  
ALCALDE DEL CANTÓN

ZONAS HOMOGENEAS Y VALOR DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA  
SANTA ISABEL

JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS - BIENIO 2018-2019

ARQ. NAPOLÉON ROSALES SALCEDO  
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS

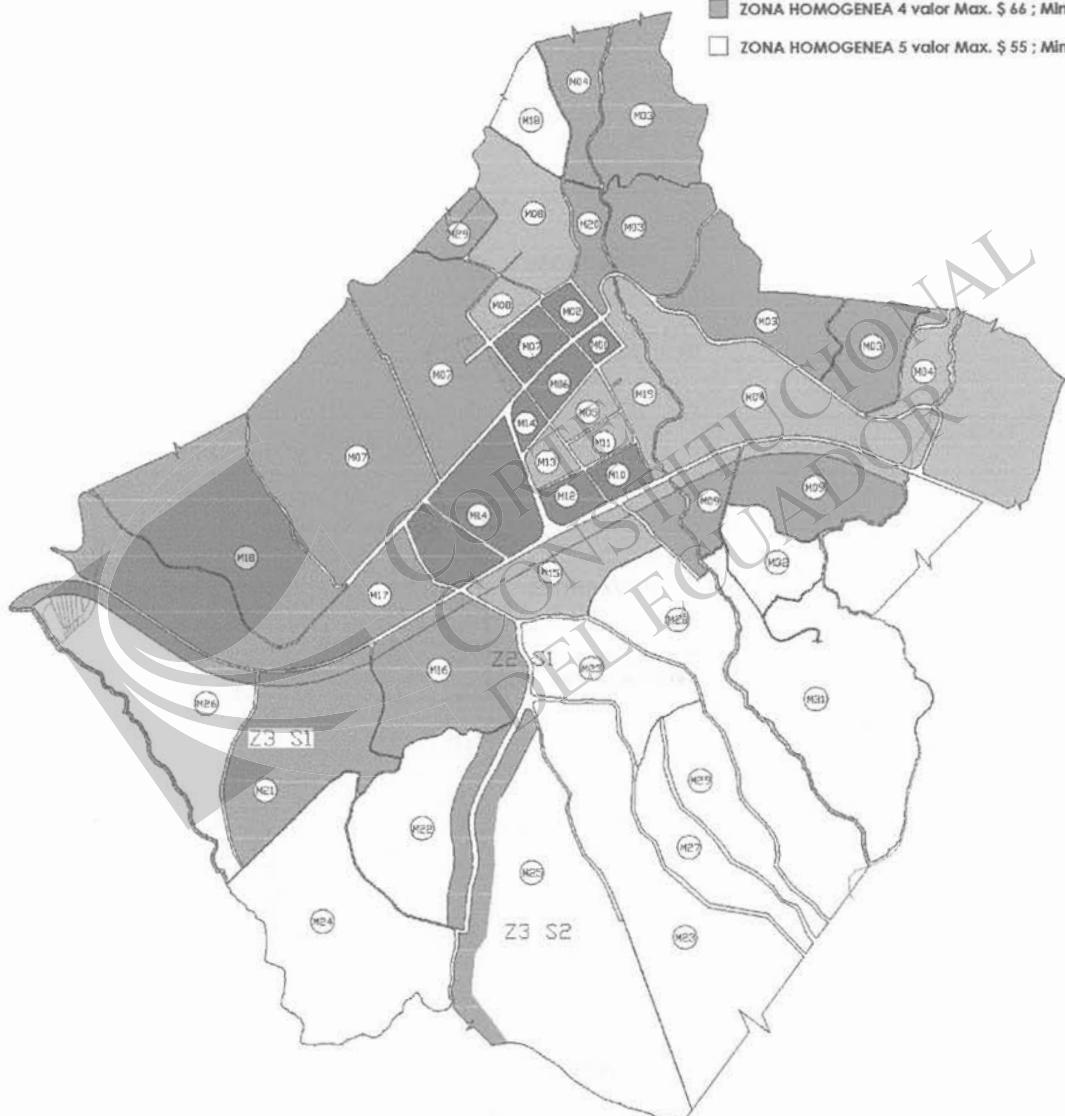
ARQ. JUAN ASÍNAY FLORES  
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS

**ACTUALIZACION DE ZONAS HOMOGENEAS DEL CANTON SANTA ISABEL  
PARROQUIA ABDON CALDERON**

PARA EL BIENIO 2018-2019

**ZONAS HOMOGENEAS**

- ZONA HOMOGENEA 1 valor Max. \$ 264 ; Min . \$ 107
- ZONA HOMOGENEA 2 valor Max. \$ 198 ; Min. \$ 72
- ZONA HOMOGENEA 3 valor Max. \$ 110 ; Min . \$ 53
- ZONA HOMOGENEA 4 valor Max. \$ 66 ; Min. \$ 40
- ZONA HOMOGENEA 5 valor Max. \$ 55 ; Min. \$ 16



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ISABEL

**RODRIGO QUEZADA RAMÓN**

ALCALDE DEL CANTON

ZONAS HOMOGENEAS Y VALOR DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA  
ABDON CALDERON

JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS -DICIEMBRE 2017

ARQ. NAPOLEÓN ROSALES SALCEDO  
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS

ARG. JUAN ASIMMET  
TECNICO DE AVALUOS Y CATASTROS

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE SANTA ISABEL

MAPA DE VALOR DEL SUELO RURAL BIENIO 2018-2019 PARROQUIAS SANTA ISABEL Y ABDON CALDERON



### DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS

#### SÍMBOLOGÍA

##### VALOR DE SUELO

■ 50 - 1816
■ 1816 - 4253
□ 4253 - 7187
□ 7187 - 11707
□ 11707 - 21949
□ 21949 - 38960
■ 38960 - 105000

ORTOFOTO SANTAIISABEL.



ESCALA GRÁFICA:

FUENTE: OFICINA DE AVALUOS Y CATASTROS

RESPONSABLES:  
ARQ. NAPOLEÓN ROSALES S.  
JEFÉ DE AVALUOS Y CATASTROS

ARQ. JUAN ASITIMBAY F.  
TECNICO DE AVALUOS Y CATASTROS  
SISTEMA DE COORDENADAS UTM  
DATUM WGS-84



**ORDENANZA N° 2017-012****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS  
PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y  
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL  
BIENIO 2018 -2019****EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES****CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

**Que**, el Artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real

en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

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

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

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

**Que,** los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Artículo 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

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

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

**Que,** en aplicación al Artículo 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor específico, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

Y, en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial

Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56,57,58,59 y 60 del Código Orgánico Tributario.

**Expide:**

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

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

**Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.**- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

**Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.**- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

**Art. 4.- JURISDICCION TERRITORIAL.**- Comprende dos momentos:

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

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

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

**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. Código Catastral.
2. Ubicación – Información de Vía – Servicios.
3. Descripción del terreno.
4. Propietario.
5. Datos de escritura.
6. Uso de Suelo.
7. Características de la edificación

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

**Art. 5. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo del impuesto señalado en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

**Art.6. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables del impuesto que grava a la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

**Art. 7.- 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 del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.**- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal.

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

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

**Art. 9. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.**- Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial informará los montos determinados a cobrar a la Dirección Financiera Municipal, quien a su vez 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 Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 10. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.**- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 11. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.**- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

**Art. 12.- NOTIFICACIÓN.**- A este efecto, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 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. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.**- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Dirección Financiera, quienes los resolverán en el tiempo y en la forma establecida.

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

**Art. 14.- SANCIONES TRIBUTARIAS.**- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 15.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.**- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 16.- 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 01 de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 17.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a la oficina de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, 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.

**Art. 18.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA .-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 19.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

**Art. 20.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-**

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

*Tabla 1. Cobertura y déficit de infraestructura y servicios de Vinces y la parroquia Balzar de Vinces (2016).*

SECTOR HOMOG.	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA (%)				INFRAEST. COMPLEMENTARIA (%)		SERV. MUN. (%)		TOTAL (%)	NÚMERO MANZANAS
		ALCANT	AGUA POT	ELEC ALU	RED VIAL	RED TELF	ACERA Y BORD	ASEO CALLES	REC. BASURA		
SH01	COBERTURA	92,52	96,37	99,32	100,00	93,07	90,81	88,96	99,54	95,07	165
	DEFICIT	7,47	3,62	0,67	0,00	6,92	9,19	11,03	0,45	4,92	
SH02	COBERTURA	54,24	91,57	95,65	98,71	64,23	44,79	51,07	84,06	73,04	194
	DEFICIT	45,75	8,42	4,34	1,28	35,76	55,21	48,92	15,93	26,95	
SH03	COBERTURA	21,24	77,90	83,75	92,64	25,16	5,13	24,66	47,52	47,25	189
	DEFICIT	78,75	22,09	16,24	7,35	74,83	94,87	75,33	52,47	52,74	
SH4	COBERTURA	18,98	52,74	11,63	42,11	6,14	0,07	3,39	6,86	17,74	164
	DEFICIT	89,02	47,25	88,36	57,88	93,85	99,93	96,60	93,13	83,25	
CIUDAD	COBERTURA	51,28	84,18	81,84	85,01	55,13	42,49	48,92	68,87	64,71	712
	DEFICIT	48,72	15,81	18,15	14,99	44,86	57,51	51,07	31,12	35,28	

*Tabla 2. Cobertura y déficit de infraestructura y servicios de la parroquia Balzar de Vinces (2016).*

SECTOR HOMOG.	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA (%)				INFRAEST. COMPLEMENTARIA (%)		SERV. MUN. (%)		TOTAL (%)	NÚMERO MANZANAS
		ALCANT	AGUA POT	ELEC ALUM	RED VIAL	RED TELF	ACERA Y BORD	ASEO CALLES	REC. BASURA		
SH05	COBERTURA	37,38	84,23	96,36	100,00	0,45	33,78	55,41	93,24	62,61	10
	DEFICIT	62,61	15,77	3,64	0,00	99,55	66,22	44,59	6,76	37,39	
SH06	COBERTURA	4,86	69,88	91,58	94,74	0,27	7,21	14,61	60,60	42,97	91
	DEFICIT	95,13	30,12	8,42	1,26	99,73	92,79	85,39	39,40	56,53	
SH07	COBERTURA	0,47	24,72	50,45	49,08	0,00	0,06	0,00	1,84	15,83	155
	DEFICIT	99,53	75,28	49,50	50,92	100,00	99,94	100,00	98,16	84,17	
PARROQUIA	COBERTURA	4,80	45,69	68,99	71,07	0,13	5,17	9,44	30,15	29,43	256
	DEFICIT	95,20	54,31	31,01	28,93	99,87	94,83	90,56	69,85	70,57	

*Tabla 3. Cobertura y déficit de infraestructura y servicios de la parroquia Antonio Sotomayor (2016).*

SECTOR HOMOG.	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA (%)				INFRAEST. COMPLEMENTARIA (%)		SERV. MUN. (%)		TOTAL (%)	NÚMERO MANZANAS
		ALCANT	AGUA POT	ELEC ALU	RED VIAL	RED TELF	ACERA Y BORD	ASEO CALLES	REC. BASURA		
SH08	COBERTURA	89,71	92,52	95,33	100,00	0,93	82,24	94,39	100,00	81,89	10
	DEFICIT	10,28	7,48	4,67	0,00	99,07	17,76	5,61	0,00	18,11	
SH09	COBERTURA	42,90	89,01	96,45	100,00	7,80	58,16	42,20	95,74	66,53	18
	DEFICIT	57,09	10,99	3,55	0,00	92,20	41,84	57,80	4,26	33,47	
SH10	COBERTURA	9,15	82,39	86,62	100,00	0,00	11,97	1,41	40,14	41,46	12
	DEFICIT	90,85	17,61	13,38	0,00	100,00	88,03	98,59	59,86	58,54	
PARROQUIA	COBERTURA	43,31	87,95	93,60	100,00	4,33	50,66	41,81	81,73	62,92	40
	DEFICIT	56,69	12,05	6,40	0,00	95,67	49,34	58,19	18,27	37,08	

*Tabla 4. Cobertura y déficit de infraestructura y servicios de la parroquia Antonio Sotomayor: Bagatela (2016).*

SECTOR HOMOG.	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA (%)				INFRAEST. COMPLEMENTARIA (%)		SERV. MUN. (%)		TOTAL (%)	NÚMERO MANZANAS
		ALCANT	AGUA POT	ELEC ALUM	RED VIAL	RED TELF	ACERA Y BORD	ASEO CALLES	REC. BASUR		
SH11	COBERTURA	17,40	97,97	100,00	100,00	0,40	8,10	48,58	82,19	56,83	18
	DEFICIT	82,59	2,02	0,00	0,00	99,60	91,90	51,42	17,81	43,17	
SH12	COBERTURA	1,71	86,28	93,71	100,00	0,00	0,57	0,00	59,43	42,71	15
	DEFICIT	98,28	13,71	6,28	0,00	100,00	99,43	100,00	40,57	57,28	
LOCALIDAD	COBERTURA	10,90	93,12	97,39	100,00	0,24	4,98	28,44	72,75	50,98	33
	DEFICIT	89,90	6,87	2,60	0,00	99,76	95,02	71,56	27,25	49,12	

*Tabla 5. Cobertura y déficit de infraestructura y servicios de la parroquia Antonio Sotomayor: Clarisa – Pavana – Matecito (2016).*

SECTOR HOMOG.	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA (%)				INFRAEST. COMPLEMENTARIA (%)		SERV. MUN. (%)		TOTAL (%)	NÚMERO MANZANAS
		ALCANT	AGUA POT	ELEC ALUM	RED VIAL	RED TELF	ACERA Y BORD	ASEO CALLES	REC. BASURA		
SH13	COBERTURA	0,00	74,83	96,77	100,00	0,65	10,97	12,90	50,97	43,39	12
	DEFICIT	100,00	25,16	3,23	0,00	99,35	89,03	87,10	49,03	56,61	
SH14	COBERTURA	0,00	87,90	97,58	100,00	0,00	0,00	0,00	44,35	41,23	13
	DEFICIT	100,00	12,09	2,42	0,00	100,00	100,00	100,00	55,65	58,77	
LOCALIDAD	COBERTURA	0,00	80,65	97,13	100,00	0,36	6,09	7,17	48,03	42,43	25
	DEFICIT	100,00	19,35	2,87	0,00	99,64	93,91	92,83	51,97	57,57	

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. 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 ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

*Tabla 6. Valor del m<sup>2</sup> por Sector Homogéneo del Cantón Vinces.*

Sector	Parroquias	Intervalo de Puntuación		Color	Valor base del suelo por m <sup>2</sup> (\\$)
		Lím. Sup.	Lím Inf.		
SH1	Vinces y San Lorenzo de Vinces	9,62	7,12		120,86
SH2	Vinces y San Lorenzo de Vinces	7,11	4,73		85,8
SH3	Vinces y San Lorenzo de Vinces	4,74	2,37		52,7
SH4	Vinces y San Lorenzo de Vinces	2,36	0,16		37
SH5	Balzar de Vinces	8,817	5,9		41,6
SH6	Balzar de Vinces	5,89	2,94		37
SH7	Balzar de Vinces	2,93	0,16		17,8
SH8	Antonio Sotomayor (Playas de Vinces)	9,02	7,01		33
SH9	Antonio Sotomayor (Playas de Vinces)	7	4,01		25,3
SH10	Antonio Sotomayor (Playas de Vinces)	4	2,58		15
SH11	Antonio Sotomayor (Bagatela)	6,96	4,2		13,2
SH12	Antonio Sotomayor (Bagatela)	4,19	3,42		8,8
SH13	Antonio Sotomayor (Clarisa, Pavana y Matecito)	5,71	3,97		10,3
SH14	Antonio Sotomayor (Clarisa, Pavana y Matecito)	3,96	2,75		7,75

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Geométricos; Localización, forma,

superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfono, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

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

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

**FACTOR DE RELACION FRENTE/FONDO (ff-p):** Se aplica en función de la relación que existe entre los metros de frente y los de fondo del predio; y se obtiene su coeficiente a través de la siguiente tabla.

<b>Descripción</b>	<b>Relación Frente /Fondo (ff-p)</b>	<b>Coeficiente</b>
El fondo del predio es menor o igual al triple del frente del predio	$ff-p \geq 0,33$	1
El fondo del predio equivale entre el triple y el quíntuple del frente	$0,2 \leq ff-p < 0,33$	0,97
El fondo del predio es mayor al quintuplo del frente del predio	$ff-p < 0,2$	0,94

**FACTOR FORMA (Co<sub>Fo</sub>):** Se aplica en función de la apreciación obtenida en campo respecto a la forma del terreno.

<b>Detalle</b>	<b>Coeficiente</b>
Regular	1.0
Irregular	0.97
Muy Irregular	0.94

**FACTOR SUPERFICIE (Co<sub>S</sub>):** Aplicado en función del área del terreno.

<b>Detalle</b>	<b>Coeficiente</b>
1 – 50 m <sup>2</sup>	1.0
51 – 250 m <sup>2</sup>	0.99
251 – 500 m <sup>2</sup>	0.98
501 – 1000 m <sup>2</sup>	0.97
1001 - 2500 m <sup>2</sup>	0.96
2501 – 5000 m <sup>2</sup>	0.95
+ 5000 m <sup>2</sup>	0.94

**LOCALIZACION EN LA MANZANA (Co<sub>L</sub>):** Se aplica en función de la apreciación obtenida en campo respecto a la ubicación o posición del predio dentro de la manzana.

<b>Detalle</b>	<b>Coeficiente</b>
Manzanero	1.0
En cabecera	1.0
Esquinero	0.99
Intermedio	0.97
En pasaje	0.96
Interior	0.95

**CARACTERISTICAS DEL SUELO (Co<sub>S</sub>):**

<i>Detalle</i>	<i>Coeficiente</i>
Seco	1.0
Inundable	0.98
Húmedo	0.96
Cenagoso	0.95

**FACTOR TOPOGRAFÍA (Co<sub>T</sub>):**

<i>Detalle</i>	<i>Coeficiente</i>
A nivel	1.0
Sobre Nivel	0.98
Bajo Nivel	0.97
Escarpado	0.96
Accidentado	0.95

**INFRAESTRUCTURA BASICA (Co<sub>IB</sub>):**

Se realiza la evaluación de accesibilidad al predio a la infraestructura de servicios básicos, y se califica al mismo dependiendo del número de servicios que tenga.

<i>Detalle</i>	<i>Servicios al predio</i>	<i>Coeficiente</i>
Ninguno	0	0.88
Agua Potable o Alcantarillado o E. Eléctrica	1	0.92
Dos servicios básicos (Ej: Agua Potable y Alcantarillado; Agua potable y E. Eléctrica)	2	0.96
Agua Potable, Alcantarillado y E. Eléctrica	3	1.0

**VIALIDAD (Co<sub>v</sub>):**

<i>Detalle</i>	<i>Coeficiente</i>
Hormigón	1.00
Asfalto	1.00
Adoquín	0.98
Piedra	0.96
Lastre	0.92
Tierra	0.88

### INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Coic):

Se realiza la evaluación de accesibilidad al predio a la infraestructura y servicios complementarios, para posteriormente calificar al mismo dependiendo de los servicios que el mismo tenga. La infraestructura y servicios considerados complementarios son Aceras, Bordillos, Acceso a red Telefónica, Recolección de Basura, Aseo de calles.

<b>Detalle</b>	<b>Servicios al predio</b>	<b>Coeficiente</b>
Ninguno	0	0.93
Aceras o Bordillos o Acceso a red Telefónica o Recolección de Basura o Aseo de calles	1	0.95
Dos servicios o infraestructura complementaria (Ej: Acera y Acceso a red Telefónica; Recolección de Basura y Acceso a red Telefónica)	2	0.96
Tres servicios o infraestructura complementaria (Ej: Aceras, Bordillos, Acceso a red Telefónica)	3	0.98
Cuatro servicios o infraestructura complementaria (Ej: Aceras, Bordillos, Acceso a red Telefónica y Recolección de Basura)	4	0.99
Todos los servicios e infraestructura complementaria.	5	1.0

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

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

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

$$Fa = f_{f-p} * Co_{Fo} * Co_s * Co_L * Co_{Cs} * Co_T * Co_{IB} * Co_v * Co_{IC}$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR m<sup>2</sup> 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 constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, 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.

ESTRUCTURA		ACABADOS		
COLUMNAS	01 NO TIENE	0,00	01 NO TIENE	0,00
VIGAS	02 HORMIGON ARMADO	117,31	08 MADERA COMUN	22,15
ENTREPISO	05 PILOTE	24,99	09 CANA	10,84
PAREDES	06 HIERRO	114,96	10 MADERA FINA	74,50
ESCALERAS	08 MADERA COMUN	38,26	17 ARENA-CEMENTO	7,11
CUBIERTA	09 CANA	27,23	18 TIERRA	5,00
PIPOSOS		10 MADERA FINA	35,26	
REV. INTERIOR		11 BLOQUE	15,21	
REV. EXTERIOR		12 LADRILLO	20,92	
REV. ESCALERA		13 PIEDRA	19,69	
CUBRE ESCALERA		14 ADOBE	19,69	
CUBIERTA		15 TAPIAL	19,69	
TUMBADOS		01 NO TIENE	0,00	
CUBIERTA		02 HORMIGON ARMADO	63,16	
VENTANAS		06 HIERRO	15,76	
PUERTAS		08 MADERA COMUN	12,00	
CUBIERTA		09 CANA	10,84	
VENTANAS		10 MADERA FINA	12,00	
CUBIERTA		01 NO TIENE	0,00	
CUBIERTA		02 HORMIGON ARMADO	44,02	
CUBIERTA		06 HIERRO	0,00	
CUBIERTA		08 MADERA COMUN	22,10	
CUBIERTA		09 CANA	10,07	
CUBIERTA		10 MADERA FINA	33,16	
CUBIERTA		63 MADERA Y LADRILLO	38,00	
CUBIERTA		64 BOVEDA DE LADRILLO	38,00	
CUBIERTA		65 BOVEDA DE PIEDRA	38,00	
CUBIERTA		01 NO TIENE	0,00	
CUBIERTA		02 HORMIGON ARMADO	149,68	
CUBIERTA		08 MADERA COMUN	15,76	
CUBIERTA		09 CANA	10,84	
CUBIERTA		10 MADERA FINA	74,60	
CUBIERTA		11 BLOQUE	25,65	
CUBIERTA		12 LADRILLO	35,28	
CUBIERTA		13 PIEDRA	35,00	
CUBIERTA		14 ADOBE	19,69	
CUBIERTA		15 TAPIAL	19,69	
CUBIERTA		16 BAHARIEQUE	19,69	
CUBIERTA		34 FIBRO - CEMENTO	17,27	
CUBIERTA		01 NO TIENE	0,00	
CUBIERTA		02 HORMIGON ARMADO	14,02	
CUBIERTA		03 HORMIGON CICLOPE	13,20	
CUBIERTA		04 HORMIGON SIMPLE	12,35	
CUBIERTA		06 HIERRO	11,20	
CUBIERTA		08 MADERA COMUN	7,00	
CUBIERTA		09 CANA	6,00	
CUBIERTA		10 MADERA FINA	16,70	
CUBIERTA		12 LADRILLO	10,83	
CUBIERTA		13 PIEDRA	12,20	
CUBIERTA		01 NO TIENE	0,00	
CUBIERTA		02 HORMIGON ARMADO	58,26	
CUBIERTA		06 HIERRO	25,00	
CUBIERTA		07 ESTEREORESTRUCTURA	36,70	
CUBIERTA		08 MADERA COMUN	17,00	
CUBIERTA		09 CANA	14,70	
CUBIERTA		10 MADERA FINA	40,60	

INSTALACIONES		OTRAS INVERSIONES	
		ADICIONAL	C/U
SANITARIAS	01 NO TIENE	0,00	
	48 POZO CIEGO	25,25	
	49 CANALIZACION AGUAS SERVIDAS	5,82	
	50 CANALIZACION AGUAS LLUVIAS	6,05	
	51 CANALIZACION COMBINADA	7,40	
BAÑOS	01 NO TIENE	0,00	
	52 LETRINA	12,67	
	53 BANO COMUN	382,50	
	54 MEDIO BANO	350,00	
	55 UN BANO	430,79	
	56 DOS BAÑOS	861,58	
	57 TRES BAÑOS	1292,37	
	58 CUATRO BAÑOS	1723,16	
	59 MAS DE CUATRO BAÑOS	4738,69	
ELECTRICAS	01 NO TIENE	0,00	
	60 ALAMBRE EXTERIOR	3,10	
	61 TUBERIA EXTERIOR	4,20	
	62 EMPOTRADAS	6,26	
		5. Sistema de Seguridad mín	11 \$/m
		5.1. Sistema de Seguridad max	22,5 \$/m
		6. Piscina	94 \$/m <sup>2</sup>
		7. Cerramientos	50 \$/m

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

#### Factores de Depreciación de Edificación

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

**Urbano – Rural**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe /Tapial
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

AFFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION ( $f_E$ )		
ESTABLE	% A REPARAR	DETERIORO
1	0,84 a 0,3	0

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

Valor m<sup>2</sup> del piso constructivo= Sumatoria de factores de participación por rubro x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

Es decir el valor del piso constructivo viene dado por la fórmula:

$$A_n = [\sum f_P] \times f_D \times f_E \times S$$

Donde:

A<sub>n</sub>: Avalúo del piso n del bloque constructivo

f<sub>P</sub>: factores de participación por rubro.

f<sub>D</sub>: factor de depreciación

f<sub>E</sub>: factor de estado de conservación

S: área de construcción del piso n del bloque constructivo

Luego, para el avalúo final de la construcción se deben sumar los avalúos parciales por piso de cada uno de los bloques constructivos como indica la siguiente fórmula:

$$A_T = \sum_i^n A_n = A_{B1P1} + A_{B1P2} + A_{B2P1} + A_{B2P2} + \dots + A_{nm}$$

Donde:

A<sub>T</sub>: Avalúo de la construcción

A<sub>n</sub>: Avalúo del piso n de cada bloque constructivo

A<sub>B1P1</sub>: Avalúo del bloque 1 piso 1

A<sub>B1P2</sub>: Avalúo del bloque 1 piso 2

A<sub>B2P1</sub>: Avalúo del bloque 2 piso 1

A<sub>B2P2</sub>: Avalúo del bloque 2 piso 2

A<sub>nm</sub>: Avalúo del bloque m del piso n

Finalmente el avalúo del inmueble está dado por el avalúo de la construcción sumado el avalúo del terreno sumado instalaciones adicionales.

**Art. 21. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

**Art. 22. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.25 o/oo (UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 23.- ÉPOCA DE PAGO.**- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el 01 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 01 al 15 de Enero	10%
Del 16 al 31 de Enero	9%
Del 01 al 15 de Febrero	8%
Del 16 al 28 de Febrero	7%
Del 01 al 15 de Marzo	6%
Del 16 al 31 de Marzo	5%
Del 01 al 15 de Abril	4%
Del 16 al 30 de Abril	3%
Del 01 al 15 de Mayo	3%
Del 16 al 31 de Mayo	2%
Del 01 al 15 de Junio	2%
Del 16 al 30 de Junio	1%

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.**- La Unidad de Avalúos y Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

**TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.**- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

**CUARTA.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

Dado y firmado en la sala de sesiones del palacio municipal de Vinces, a los siete días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.

  
Econ. Cristian Villasagua Santana  
**ALCALDE DEL CANTÓN VINCES**

  
Ab. Víctor Santana Llaguno  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICO:** Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 -2019** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Vinces en las sesiones celebradas los días seis y siete de diciembre del dos mil diecisiete; y, cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción por parte del ejecutivo.

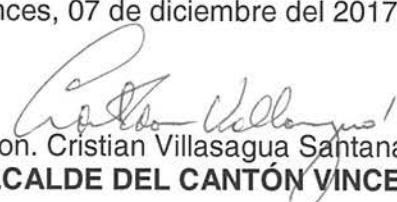
Vinces, 07 de diciembre del 2017

  
Ab. Víctor Santana Llaguno  
**SECRETARIO GENERAL**



En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente ordenanza; y, ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta oficial municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces. Una vez cumplidas con estas formalidades se deberá remitir en archivo digital la presente ordenanza a la Asamblea Nacional.

Vinces, 07 de diciembre del 2017

  
Econ. Cristian Villasagua Santana  
**ALCALDE DEL CANTÓN VINCES**



El Econ. Cristian Villasagua Santana, Alcalde del cantón Vinces, **SANCIONÓ** y ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 -2019**, a los siete días del mes de diciembre del dos mil diecisiete, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Lo certifico.-

Vinces, 07 de diciembre del 2017

  
Ab. Víctor Santana Llaguno  
**SECRETARIO GENERAL**



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR