



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 454

**Quito, martes 5 de
enero de 2016**

Valor: US\$ 2,50 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

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

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

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

Impreso en Editora Nacional

68 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

025-GADMA Cantón Archidona: Que regula la formación de los catastros y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017	1
017-CM-GADMCH Cantón Chordeleg: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016 - 2017	17
- Cantón El Tambo: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales; y, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, para el bienio 2016 - 2017.	33
- Cantón Palora: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017	49

No. 025-GADMA

**EL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA**

Considerando:

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

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

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, así como regular la aplicación de tributos mediante previstos en la ley a su favor y expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de su competencia para regular temas institucionales o reconocer derechos particulares;

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

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

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

Que, el 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 respectivas normas. Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes

inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

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

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

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

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

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

En aplicación a lo señalado en la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Expide:

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

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a toda la Nación. Su uso pertenece a los habitantes de la Nación como: calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente

y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

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

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente Ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del Cantón.

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

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 6.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos de intervención:

CODIFICACION CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, se ha definido el límite

urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, lo que 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 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.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito

Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Archidona.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen 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 y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- En cuanto a los recursos y reclamos se establece lo siguiente:

- a) Reclamos a las actualizaciones de catastros: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera notificará por la prensa o los medios de comunicación local a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Los interesados presentaran su reclamo en el plazo de 15 días ante la Dirección Financiera quien hasta el término de 10 días laborables resolverá. Se procurará que la ciudadanía pueda acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración.
- b) Otros reclamos y recursos: Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar con respecto de la presente Ordenanza reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario; y, 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD Municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según lo establecido en el artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

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

Para 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 lo determinado en el artículo 6, literal i) del COOTAD. (Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303)

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

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará su nulidad.

Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

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

Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones

del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante Ordenanza, previo informe de una Comisión Especial conformada por el mismo, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

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

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

Art. 24.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.- Se establece de la siguiente manera:

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 Municipal aprobará mediante Ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento

urbano en la funcionalidad urbana del Cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS ARCHIDONA											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBRAD	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES			H
1 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	76,80	100,00	100,00	100,00	97,10		6,50
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	23,20	0,00	0,00	0,00	2,90		6,03
2 COBERTURA	99,49	100,00	100,00	100,00	39,18	98,44	85,76	100,00	90,36		5,79
DEFICIT	0,51	0,00	0,00	0,00	60,82	1,56	14,24	0,00	9,64		5,43
3 COBERTURA	90,22	88,04	99,75	98,38	33,49	83,90	21,76	98,73	76,78		5,41
DEFICIT	9,78	11,96	0,25	1,62	66,51	16,10	78,24	1,27	23,22		4,12
4 COBERTURA	50,61	40,17	94,72	66,93	25,46	44,62	2,03	89,75	51,79		4,06
DEFICIT	49,39	59,83	5,28	33,07	74,54	55,38	97,97	10,25	48,21		2,24
5 COBERTURA	8,16	6,07	37,14	20,57	21,21	2,40	1,03	24,60	15,15		2,18
DEFICIT	91,84	93,93	62,86	79,43	78,79	97,60	98,97	75,40	84,85		0,25
PROM. COB.	69,70	66,86	86,32	77,18	39,23	65,87	42,11	82,61	66,24		
PROM. DEF.	30,30	33,14	13,68	22,82	60,77	34,13	57,89	17,39	33,76		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS COTUNDO											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBRAD	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES			H
1 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	87,00	100,00	98,38		6,50
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,00	0,00	1,63		6,37
2 COBERTURA	100,00	95,73	100,00	100,00	81,20	41,00	33,00	100,00	81,37		6,25
DEFICIT	0,00	4,27	0,00	0,00	18,80	59,00	67,00	0,00	18,63		5,15
3 COBERTURA	90,84	59,13	90,91	83,27	43,85	11,09	8,91	97,64	60,70		4,91
DEFICIT	9,16	40,87	9,09	16,73	56,15	88,91	91,09	2,36	39,30		3,40
4 COBERTURA	59,92	20,00	70,00	58,80	36,16	12,20	2,40	92,40	43,99		3,31
DEFICIT	40,08	80,00	30,00	41,20	63,84	87,80	97,60	7,60	56,02		1,66
PROM. COB.	87,69	68,72	90,23	85,52	65,30	41,07	32,83	97,51	71,11		
PROM. DEF.	12,31	31,28	9,77	14,48	34,70	58,93	67,17	2,49	28,89		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN PABLO											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBRAD	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES			H
1 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	24,80	0,00	2,40	100,00	65,90		4,68
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	75,20	100,00	97,60	0,00	34,10		4,56
PROM. COB.	100,00	100,00	100,00	100,00	24,80	0,00	2,40	100,00	65,90		
PROM. DEF.	0,00	0,00	0,00	0,00	75,20	100,00	97,60	0,00	34,10		

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017					
AREA URBANA DE ARCHIDONA					
PRECIOS POR EJES COMERCIALES:					
EJE COMERCIAL 1:					
Av. Napo (Entre Calle Cosanga y Transversal N°16)				USD. 80.00	
Calle Cosanga (Entre Av. Napo y Av. Rocafuerte)				USD. 80.00	
Calle Quijos (Entre Av. Napo y Av. Rocafuerte)				USD. 80.00	
EJE COMERCIAL 2:					
Av. Rocafuerte (Entre Calle Cosanga y Circunvalación)				USD. 60.00	
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	10,00	60	9,04	60	22
2	8,62	50	7,52	50	51
3	7,49	35	6,64	50	52
4	6,57	20	5,10	20	63
5	5,08	15	3,17	15	55
6	2,94	10	1,07	10	60

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017					
AREA URBANA DE COTUNDO					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	8,16	30	8,03	30	2
2	7,78	15	6,11	15	10
3	5,60	10	2,98	10	17

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017					
AREA URBANA DE SAN PABLO					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	6,59	15	6,30	15	3
2	6,22	10	5,88	10	5
3	5,80	5	5,63	5	2

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2. VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3. INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones

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

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

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

Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereoestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		

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

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

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

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

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

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

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
01-02	1	0,84	0
03-04	1	0,84	0
05-06	1	0,81	0
07-08	1	0,78	0
09-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0

c) Valor de la propiedad

$VP = VIT + VIE$

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor individual del terreno

VIE = Valor individual de la edificación

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

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

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo 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 debe cancelar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, por parte de los contribuyentes comprendidos en el literal a).

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

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

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

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

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

Art. 28.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la Municipalidad en el territorio urbano del Cantón mediante Ordenanza.

Art. 29.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la banda impositiva del 1.25 x 1000 (UNO PUNTO VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

Art. 31.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

FECHA DE PAGO

Del 1 al 15 de enero
 Del 16 al 31 de enero
 Del 1 al 15 de febrero
 Del 16 al 28 de febrero
 Del 1 al 15 de marzo
 Del 16 al 31 de marzo
 Del 1 al 15 de abril
 Del 16 al 30 de abril
 Del 1 al 15 de mayo
 Del 16 al 31 de mayo
 Del 1 al 15 de junio
 Del 16 al 30 de junio

PORCENTAJE DE DESCUENTO

10%
 9%
 8%
 7%
 6%
 5%
 4%
 3%
 3%
 2%
 2%
 1%

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

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

Art. 33.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO.- Se contemplan las siguientes rebajas:

a) LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES.

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

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

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

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

b) COOTAD.

Artículo 521.- Deducciones: Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad: 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una

rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

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

**CAPÍTULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

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

Art. 35.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD:

1.- El impuesto a la propiedad rural

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

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

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

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

a) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE ARCHIDONA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 5.1	25501	22384	19268	16151	13884	11617	6800	3684
SH 6.2	9154	8035	6916	5797	4984	4170	2441	1322
SH 6.3	4713	4137	3561	2985	2566	2147	1257	681
SH 6.4	98780	86707	74634	62561	53780	45000	26341	14268

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL
 CABECERA PARROQUIAL
 ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	
 2.- TOPOGRÁFICOS	 1.00 A 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	 1.00 A 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
 4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	 1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
 5.- CALIDAD DEL SUELO	
 5.1.- TIPO DE RIESGOS	 1.00 A 0.70
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
 CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	

5.2- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE MODERADA SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	

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

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

Valoración individual del terreno:

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Art. 39.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 40.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en el Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 41.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la banda impositiva del 1.25 x 1000 (UNO PUNTO VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 42.- 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 Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 43. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

Art. 44. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la cual además de publicará en la Gaceta Oficial Municipal.

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

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE.

f.) Ing. Jaime Shiguango Pisango, Alcalde.

f.) Ab. Edison Romo Maroto, Director Secretaría General.

DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias de Concejo del 30 de noviembre y 8 de diciembre de 2015, mediante Resoluciones de Concejo 0215 y 0217, respectivamente.- **LO CERTIFICO:**

f.) Ab. Edison Romo Maroto, Director Secretaría General.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- Archidona, 11 de diciembre de 2015. Las 10H00. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**

f.) Ing. Jaime Shiguango Pisango, Alcalde.

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

f.) Ab. Edison Romo Maroto, Director Secretaría General.

No. 017-CM-GADMCH

EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG

Considerando:

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas,

los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

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

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

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el artículo 55 del 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, literales a), b) y d) 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 Art. 172 del COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

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

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del 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 Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

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

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

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 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 2016-2017

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

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

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

Art. 3.- 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. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del Cantón.

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

Art. 5.- 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. 6.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por 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 ya haya 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 once 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 dos 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:

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

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

Art. 7.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Chordeleg.

Art. 8.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 9.- 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, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones constantes 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 el Director (a) Financiero (a) 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 al momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantendrá para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 11.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, los mismos que refrendados por el o la Directora (a) Financiero (a), registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 12.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 13.- 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. 14.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización.

Art. 15.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y Arts. 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante 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. 16.- 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Capítulo IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 17.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, 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. 18.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 19.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de Chordeleg se encargará

de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del COOTAD;

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

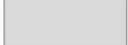
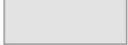
Art. 21.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Utilizando el método de comparación, se determina el PRECIO UNITARIO BASE para cada uno de los predios del centro urbano de Chordeleg.

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 áreas urbanas del cantón.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología, accesibilidad a servicios básicos y municipales, vías 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 propiedades, 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 por sectores homogéneos.

PRECIO UNITARIO BASE DEL SECTOR.

Valores del suelo por manzanero por m² del área urbana de Chordeleg.

SECTOR	RANGO		VALOR		
	menor	mayor	menor	mayor	
1	1.385	1.600	9	18	
	1.600	2.056			
2	2.056	2.430	18	27	
	2.430	2.727			
3	2.727	3.120	27	40.5	
	3.120	3.398			
4	3.398	3.750	40.5	58.5	
	3.750	4.069			
5	4.069	4.440	58.5	72	
	4.440	4.740			
6	4.740	5.290	72	90	
	5.290	5.411			
7	5.411	5.640	90	117	
	5.642	6.082			
8	6.082	6.500	117	153	
	6.505	6.753			
9	6.753	7.280	153	162	
	7.280	7.424			
10	7.424	7.612	162	450	
	7.612	8.095			
11	8.095	8.766	450	720	
12	8.766	9.438	720	1350	

Valores del suelo por ejes o calles: se determina por promedio de cada manzanero que abarca el eje

Valores de parroquias:

sector	RANGO		VALOR			
	menor	mayor	UNION	PUZHIO	DELEGSOL	PRINCIPAL
1	6.500	6.950	36	54	36	45
2	6.000	6.500	31.5	45	31.5	36
3	5.500	6.000	27	36	27	31.5
4	5.000	5.500	22.5	27	22.5	27
5	4.500	5.000	18	22.5	18	22.5
6	3.000	4.500	10.8	13.5	10.8	13.5
7	1.000	3.000	6.3	9	6.3	9

FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.: El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: topográficos, localización, tamaño, forma, fondo, frente, acceso y afecciones.

PRECIO LOTE: $PL = PUB * FACT * \text{ÁREA}$

FACT= $FTOP * FLOC * FREL * FFOR * FAR * FACC * FFRE * FfON * FAFEC$

1.- TOPOGRAFÍA: FTOP

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1.- A NIVEL	1
2.- BAJO NIVEL	0.9
3.- SOBRE NIVEL	0.85
4.- ESCARPADO HACIA ABAJO	0.80
5.- ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.75
6.- ACCIDENTADO	0.7

2.- LOCALIZACIÓN: FLOC

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1.- ESQUINERO	1
2.- INTERMEDIO	0.95
3.- BIFRONTAL	0.9
4.- INTERIOR	0.6
5.- EN CABECERA	0.9
6.- EN CALLEJÓN	0.75
7.- MANZANERO	0.9

3.- RELIEVE: FREL

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1.- PLANO	1
2.- ONDULADO	0.9
3.- QUEBRADO	0.8
4.- ACCIDENTADO	0.7
5.- MUY ACCIDENTADO	0.5

4.- FORMA: FFOR

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1.- REGULAR	1
2.- REGULAR ACORTADO	0.95
3.- REGULAR ALARGADO	0.9

4.- IRREGULAR 5 A 8 VERTICES	0.85
5.- TOTALMENTE IRREGULAR	0.8

5.- TAMAÑO-ÁREA: FAR

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1. 1 A 50M2	0.70
2. 50 A 150 M2	0.90
3. 150 A 250 M2	1
4. 250 A 350	0.96
5. 350 A 500	0.92
6. 500 A 750	0.88
7. 750 A 1000	0.84
8. 1000 A 2500	0.8
9. 2500 A 5000	0.75
10. 5000 A 7500	0.7
11. 7500 A 10000	0.6
12. 10000 A 20000	0.5
13. MAS	0.4

6. ACCESO: FACC

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
0.- NO TIENE	0.8
1.- PEATONAL	0.9
2.- VEHICULAR	1
3.- CICLOVÍA	0.95
4.- VÍA ESTATAL	1
5.- PASAJE	0.95

7. RELACIÓN FRENTE / FRENTE MÍNIMO DE ZONA:FFRE

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
< 0.7	0.9
0.7 A 1.6	1
> 1.6	0.95

8. RELACIÓN FRENTE / FONDO RELATIVO: FfON (Frente 1)^2 / área)

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	
1:3 3:1 > 0.333	1	
1:4 4:1 > 0.250	0.98	
1:5 5:1 > 0.200	0.96	
1:6__1:7 6:1__7:1 > 0.14	0.94	
1:8 8:1 > 0.12	0.92	
1:9__1:10 9:1__10:1 >0.10	0.9	
	<0.1	0.85
Si es la fracción es mayor a 1 se realizará el inverso para el cálculo		

9.- TERRENOS AFECTADOS -RESTRICCIONES.

ZONAS DE RIESGO QUEBRADAS (ÁREA DE PROTECCIÓN RÍOS (ÁREA DE PROTECCIÓN) VÍAS: ÁREAS DE PROTECCIÓN	SEGÚN ÁREA DE AFECCIÓN
--	------------------------

a.-) 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, entresijos, paredes y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

RUBROS DE LA CONSTRUCCIÓN

E1	COLUMNAS					
1	MADERA	9.00		A1	PISOS	
	HORMIGÓN			1	CEMENTO	12.43
2	ARMADO	29.97		2	BALDOSA	22.86
3	HIERRO	33.31		3	CERÁMICA	23.09
				4	PARQUET	29.13
E2	VIGAS			5	VINYL	15.37
1	MADERA	8.2		6	DUELA	19.39
	HORMIGÓN			7	TABLA	31.84
2	ARMADO	12.0		8	TABLÓN	47.76
3	HIERRO	31.9		9	PISO FLOTANTE	29.40
				10	MÁRMOL	54.39
E3	ENTREPISO			11	ALFOMBRA	25.31
1	MADERA	21.99		12	PORCELANATO	35.21
	HORMIGÓN					
2	ARMADO	33.89		A2-3	REVESTIMIENTO	
3	HIERRO	38.93		0	BARRO	32.65
				1	ARENA CEMENTO	23.36
E4	PAREDES			2	CHAMPEADO	19.87
1	BLOQUE	18.25		3	GRAFIADO	26.85
2	LADRILLO	21.75		4	EMPASTADO	48.31
3	PIEDRA	33.11		5	CERÁMICA	30.06
4	ADOBE	23.19				
5	BAHAREQUE	21.16		A4	TUMBADOS	
6	MADERA	16.10			MADERA	
7	TAPIAL	28.75				

E5	ESTR. CUBIERTA		1	RÚSTICA	16.26	2	MADERA	
	1	MADERA		33.16	2		TRATADA	39.84
		HORMIGÓN			3		FIBRO CEMENTO	20.63
	2	ARMADO		24.56	4		AGLOMERADO	
	3	HIERRO		39.02	4		CARTÓN	12.93
	MADERA		5	ESTUCO	22.02			
4	TRATADA	40.44	6	ESTUCO				
			6	DECORATIVO	28.63			
			7	ARENA CEMENTO	8.81			
			8	CIELO RAZO	16.26			

A5	CUBIERTA ACABADOS		1	I2	BAÑOS		2	0	NO TIENE	490.6
	1	ZINC		16.89	1	TIENE 1		981.1		
	2	TEJA COMÚN		58.65	2	TIENE 2		1962.3		
	3	TEJA VIDRIADA		76.80	I1	SANITARIAS				
	4	FIBRO CEMENTO		18.15				1	VISTA	0.86
	5	HO. ARMADO (MASILLADO)		12.74				2	EMPOTRADA	9.26
	6	TRASLÚCIDO		25.57	3	MIXTA		4.20		
	7	STELLPANEL		41.09	I3	ENERGÍA ELÉCTRICA				
	8	POLIETILENO		60.21				1	VISTA	20.14
9	PAJA	1	2	EMPOTRADA			50.77			
A6	PUERTA		1	3	MIXTA	28.45				
	MADERA			O	ESPECIALES					
	1	RÚSTICA				6.08	1	SAUNA-TURCO	1658.00	
		MADERA ACAB					2	HIDROMASAJE	1234.00	
	2	FINO				14.92	3	ASCENSOR	40000	
3	HIERRO	27.44	4			PISCINAS PEQ	6120.11			
4	ENROLLABLE	24.17		PISCINAS						
5	ALUMINIO	29.64	5	MEDIANA	10641.48					
A7	VENTANAS		1	6	VOLEY	4365.32				
	MADERA			7	BÁSQUET	9812.94				
	1	MADERA		10.61	8	INDOR	9812.94			
	2	TRATADA		12.73						
	3	HIERRO		18.30						
4	ENROLLABLE	6.60								
5	ALUMINIO	22.83								

PP: PRECIO POR PISO= SUMATORIA C/RUBRO DEL PISO x AREA CONSTRUIDO POR PISO

Vn: PRECIO TOTAL EDIFICACIÓN=SUMATORIA PRECIO POR CADA PISO

Factores que modifican la construcción:

- Residual: R
- Porcentaje de Depreciación: D
- Estado de Conservación: en base a la tabla de Heidecke
- Vida útil

- Altura de edificación: Fh

$$Vx = Vn (R + (1-R) * (1-D)) * Fh$$

Vx: Valor de la construcción a determinar

Vn: Valor de la construcción nueva

R: Valor que se puede rescatar al final de su vida útil

D: Porcentaje por depreciación

Para determinar D, en base del cuadro de Fitto y Corvini

- Estado de conservación: se escoge la calificación

TABLA DE HEIDECKE			
COD	CALIFICACIÓN	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN
1	1	Nuevo	Óptima
2	1.5	No requiere reparación	Muy buena
3	2	Reparaciones de poca importancia	Buena
4	2.5		Intermedia
5	3	Reparaciones medianas	Regular
6	3.5		Deficiente
7	4	Importantes reparaciones	Mala
8	4.5		Muy mala
9	5	Para demolición	Sin valor

- Edad en % = (edad inmueble / vida útil)*100, este valor será máximo de 90.

- Vida útil y valor residual de diferentes construcciones: Consideramos los años altos del rango de la vida útil.

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL:			
COLUMNAS	PARED	VIDA ÚTIL (años)	% RESIDUAL (R)
Hormigón armado	Edificios: Bloque –ladrillo	60-65	10
	Casas: bloque -ladrillo	50-55	8
Est. Metálicas	Edificios: Bloque –ladrillo	50-55	8
	Casas: bloque -ladrillo	45-50	5
Mixta		35-40	3
Madera	Bloque	35-40	3
	Adobe –Tapial	30-35	2
	Bahareque	10-15	1

Para determinar D: ingresamos Edad en % y Estado de conservación la calificación:

TABLAS DE FITTO Y CORVINI									
ESTADO DE CONSERVACION: SEGÚN LA CALIFICACION									
Edad en %	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00
0.00	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100.00
1.00	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2.00	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3.00	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4.00	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5.00	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6.00	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7.00	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8.00	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9.00	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10.00	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
11.00	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12.00	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
13.00	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
14.00	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.52	56.38	77.18	100.00
15.00	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
16.00	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
17.00	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
18.00	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
19.00	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
20.00	12.00	12.01	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100.00
21.00	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
22.00	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00
23.00	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
24.00	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100.00
25.00	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26.00	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27.00	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28.00	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29.00	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30.00	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
31.00	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
32.00	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
33.00	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
34.00	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35.00	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36.00	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37.00	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00

38.00	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39.00	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40.00	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41.00	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42.00	29.87	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43.00	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44.00	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45.00	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46.00	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
47.00	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
48.00	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49.00	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50.00	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
Edad en %	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00
51.00	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52.00	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
53.00	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
54.00	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
55.00	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
56.00	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
57.00	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58.00	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
59.00	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
60.00	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100.00
61.00	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100.00
62.00	50.22	50.23	51.47	54.25	59.23	66.75	76.40	87.69	100.00
63.00	51.34	51.36	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100.00
64.00	52.48	52.49	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100.00
65.00	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100.00
66.00	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100.00
67.00	55.94	55.95	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100.00
68.00	57.12	57.13	58.20	60.59	64.88	71.36	79.63	89.37	100.00
69.00	58.30	58.31	59.36	61.68	65.05	72.15	80.24	89.66	100.00
70.00	59.50	59.51	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96	100.00
71.00	60.70	60.71	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100.00
72.00	61.92	61.93	62.88	65.00	68.81	74.56	81.95	90.56	100.00
73.00	63.14	63.15	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.85	100.00
74.00	64.38	64.39	65.28	67.24	70.83	76.21	83.12	91.17	100.00
75.00	65.62	65.63	66.49	68.40	71.85	77.04	83.71	91.47	100.00
76.00	66.88	66.89	67.71	69.56	72.87	77.88	84.30	91.78	100.00
77.00	68.14	68.15	68.95	70.72	73.91	78.72	84.90	92.10	100.00

78.00	69.42	69.43	70.19	71.89	74.95	79.57	85.50	92.42	100.00
79.00	70.70	70.71	71.44	73.07	76.01	80.43	86.11	92.74	100.00
80.00	72.00	73.00	72.71	74.27	77.07	81.30	86.73	93.00	100.00
81.00	73.30	73.31	73.98	75.47	78.14	82.17	87.35	93.38	100.00
82.00	74.62	74.82	75.26	76.07	79.21	83.05	87.97	93.70	100.00
83.00	75.94	75.95	76.56	77.89	80.30	83.93	88.60	94.03	100.00
84.00	77.48	77.28	77.85	79.12	81.39	84.83	89.23	94.36	100.00
85.00	78.62	78.63	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100.00
86.00	79.98	79.98	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04	100.00
87.00	81.34	81.35	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100.00
88.00	82.72	82.73	83.16	84.12	85.85	83.46	91.81	95.72	100.00
89.00	84.10	84.11	84.51	85.39	86.93	89.38	92.47	96.05	100.00
90.00	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00
91.00	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100.00
92.00	88.32	88.32	88.61	89.26	90.43	92.20	94.46	97.10	100.00
93.00	89.74	89.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100.00
94.00	91.18	91.18	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.01	100.00
95.00	92.62	92.62	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17	100.00
96.00	94.08	94.08	94.93	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97.00	95.54	95.54	95.66	95.61	96.35	97.02	97.89	98.89	100.00
98.00	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	98.26	100.00
99.00	98.50	98.50	98.54	99.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100.00
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Altura de edificación:

<i>Pisos</i>	<i>1-2</i>	<i>3-4</i>	<i>>5</i>
<i>Factor: Fh</i>	<i>1</i>	<i>1.1</i>	<i>1.15</i>

Art. 22.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 23.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para realizar la determinación del impuesto predial urbano, se considerará la suma de los avalúos prediales que posea el contribuyente. Una vez determinada, se aplicará la Banda Impositiva en función de la siguiente tabla:

GRUPO N°	DESDE	HASTA	BANDA IMPOSITIVA
1	0,00	40.000,00	0,80 ‰
2	40.000,01	80.000,00	0,85 ‰
3	80.000,01	120.000,00	0,90 ‰
4	120.000,01	160.000,00	0,95 ‰
5	160.000,01	200.000,00	1,00 ‰

6	200.000,01	240.000,00	1,05 ‰
7	240.000,01	280.000,00	1,10 ‰
8	280.000,01	320.000,00	1,15 ‰
9	320.000,01	360.000,00	1,20 ‰
10	360.000,01	400.000,00	1,25 ‰
11	400.000,01	440.000,00	1,30 ‰
12	440.000,01	480.000,00	1,35 ‰
13	480.000,01	520.000,00	1,40 ‰
14	520.000,01	560.000,00	1,45 ‰
15	560.000,01	600.000,00	1,50 ‰
16	600.000,01	640.000,00	1,55 ‰
17	640.000,01	680.000,00	1,60 ‰
18	680.000,01	720.000,00	1,65 ‰
19	720.000,01	760.000,00	1,70 ‰
20	760.000,01	800.000,00	1,75 ‰
21	800.000,01	840.000,00	1,80 ‰
22	840.000,01	880.000,00	1,85 ‰
23	880.000,01	920.000,00	1,90 ‰
24	920.000,01	960.000,00	1,95 ‰
25	960.000,01	1.000.000,00	2,00 ‰
26	1.000.000,01	1.040.000,00	2,05 ‰
27	1.040.000,01	1.080.000,00	2,10 ‰
28	1.080.000,01	1.120.000,00	2,15 ‰
29	1.120.000,01	1.160.000,00	2,20 ‰
30	1.160.000,01	1.200.000,00	2,25 ‰
31	1.200.000,01	1.240.000,00	2,30 ‰
32	1.240.000,01	1.280.000,00	2,35 ‰
33	1.280.000,01	1.320.000,00	2,40 ‰
34	1.320.000,01	1.360.000,00	2,45 ‰
35	1.360.000,01	1.400.000,00	2,50 ‰
36	1.400.000,01	1.440.000,00	2,55 ‰
37	1.440.000,01	1.480.000,00	2,60 ‰
38	1.480.000,01	1.520.000,00	2,65 ‰
39	1.520.000,01	EN ADELANTE	2,70 ‰

Art. 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, en base al convenio suscrito entre las partes se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 25.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 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 mediante ordenanza.

Art. 26.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS- El recargo del (2 ‰) Dos por mil anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 27.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 28.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 29.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 30.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

Art. 31.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 32.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg a los diecisiete días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Dr. Jorge Coello González, Alcalde del Cantón Chordeleg.

f.) Abg. Graciela Cárdenas Tapia, Secretaria del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesión extraordinaria de fecha 15 de diciembre de 2015 y sesión ordinaria de fecha 17 de diciembre de 2015, respectivamente.- **CERTIFICO.**- Chordeleg, 17 de diciembre de 2015, a las 18h20.

f.) Abg. Graciela Cárdenas Tapia, Secretaria del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- CERTIFICADO DE REMISIÓN: Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito 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 2016-2017**, misma que fue conocida, discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate en sesión extraordinaria de fecha 15 de diciembre de 2015 y sesión ordinaria de fecha 17 de diciembre de 2015, respectivamente.

f.) Abg. Graciela Cárdenas Tapia, Secretaria del Concejo.

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- SANCIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono 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 2016-2017**. Chordeleg, 22 de diciembre de 2015, a las 16h35.

f.) Dr. Jorge Coello González, Alcalde del Cantón Chordeleg.

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- PROMULGACION Y

PUBLICACIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización, promúlguese y publíquese 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 2016-2017**, en la Gaceta Oficial y en el sitio Web Institucional y remítase para su publicación en el Registro Oficial. Chordeleg, 22 de diciembre de 2015, a las 16h35

f.) Dr. Jorge Coello González, Alcalde del Cantón Chordeleg.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las dieciséis horas con treinta y cinco minutos del día martes veinte y dos de diciembre de dos mil quince, proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Jorge Coello González, Alcalde del cantón Chordeleg.- **CERTIFICO.**

f.) Abg. Graciela Cárdenas Tapia, Secretaria del Concejo.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL COMUNITARIO EL TAMBO

Considerando:

Que, el Art. 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, el Art. 3, de la Constitución de la República del Ecuador, establece como deber primordial del estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República determina que, las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

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

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

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

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

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales

tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

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

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

Que, en los artículos 494 y 495 del COOTAD, dispone que las municipalidades según lo dispuesto, reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

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

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República del Ecuador 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; Y, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON EL TAMBO, PARA EL BIENIO 2016-2017.

**TITULO I
DEL SISTEMA CATASTRO PREDIAL URBANO
Y RURAL DEL CANTÓN EL TAMBO**

**CAPITULO I
DEFINICIÓN, OBJETO, ÁMBITO DE
APLICACIÓN, Y ESTRUCTURA**

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.- Ámbito y Objeto de Aplicación.- 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.

Art. 3.- Estructura.- El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso

de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**CAPITULO II
FUNDAMENTOS DE LA FORMACION DEL
SISTEMA DE CATASTRO PREDIAL URBANO Y
RURAL DEL CANTON EL TAMBO.**

Art. 4. 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. 5. Jurisdicción 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, tres 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:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:

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

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

Art. 6. Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Municipal El Tambo.

Art. 7. Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 8.- Valor de la propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 9. - 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 tales como: ley en las que se considere a propietarios de bienes con discapacidad y personas de la tercera edad, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

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

Art. 11.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 12.- 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. 13.- Notificación.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 14.- 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 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 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. 15.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 16.- Certificación de avalúos.- La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a el Gobierno Local por concepto alguno.

Art. 17.- Intereses por mora tributaria.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 18.- Catastros y registro de la propiedad.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro. Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

**TITULO II
DE LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON EL TAMBO**

**CAPÍTULO I
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

Art. 19. 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.

Art. 20. 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. 21.- Valor de la propiedad.- Se podrá establecer los valores de la propiedad tomando en cuenta los siguientes aspectos:

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. El Tambo

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON EL TAMBO

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	99,64	87,10	97,31	97,66	100,00	99,03	97,59	29
	DEFICIT	0,00	0,00	0,36	12,90	2,69	2,34	0,00	0,97	2,41	

SH 2	COBERTURA	99,59	100,00	98,97	46,53	86,81	82,29	100,00	89,87	88,01	62
	DEFICIT	0,41	0,00	1,03	53,47	13,19	17,71	0,00	10,13	11,99	
SH 3	COBERTURA	98,14	98,25	98,05	28,54	25,27	50,61	97,55	59,94	69,54	124
	DEFICIT	1,86	1,75	1,95	71,46	74,73	49,39	2,45	40,06	30,46	
SH 4	COBERTURA	80,75	81,17	90,06	25,44	10,20	17,92	91,76	29,60	53,36	50
	DEFICIT	19,25	18,83	9,94	74,56	89,80	82,08	8,24	70,40	46,64	
SH 5	COBERTURA	38,90	41,07	68,20	29,02	18,17	12,58	77,83	31,00	39,60	24
	DEFICIT	61,10	58,93	31,80	70,98	81,83	87,42	22,17	69,00	60,40	
SH 6	COBERTURA	14,85	12,89	29,30	14,03	4,71	3,29	28,86	11,76	14,96	32
	DEFICIT	85,15	87,11	70,70	85,97	95,29	96,71	71,14	88,24	85,04	
SH 7	COBERTURA	1,24	1,24	10,72	22,92	0,00	0,00	55,20	27,20	14,82	49
	DEFICIT	98,76	98,76	89,28	77,08	100,00	100,00	44,80	72,80	85,19	
CIUDAD	COBERTURA	61,93	62,09	70,71	36,23	34,64	37,77	78,74	49,77	53,98	370
	DEFICIT	38,07	37,91	29,29	63,77	65,36	62,23	21,26	50,23	46,02	

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, ó por sectores homogéneos, expresado en el cuadro siguiente;

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2015

AREA URBANA DE EL TAMBO.

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	9,79	180	8,68	159	29
2	8,59	130	7,51	112	62
3	7,43	80	6,26	68	124
4	6,23	59	5,10	48	50
5	5,07	45	3,92	35	24
6	3,89	34	2,75	29	32
7	2,58	28	1,56	16	49

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: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
• 1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
• 1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
• 1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
• 1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRAFICOS	
• 2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
• 2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
• 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a 0.88
• AGUA POTABLE	
• ALCANTARILLADO	
• ENERGIA ELECTRICA	
• 3.2.-VIAS	1.0 a 0.88
• ADOQUIN	
• HORMIGON	
• ASFALTO	
• PIEDRA	
• LASTRE	
• TIERRA	
• 3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
• 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:

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

Dónde: 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 avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes

indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Factores Rubros Edificación del Predio					
Constante Reposición	Valor				
1 piso					
+1 piso					
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,7708	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,122
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,2938
Hierro	1,5772	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,2938
Madera Común	0,7833	Arena-Cemento	0,2327	Canalización Combinado	1,0559
Caña	0,5572	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	3,8942	Baños	
Bloque	0,5247	Marmeton	2,4239	No tiene	0
Ladrillo	0,5247	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0352
Piedra	0,5937	Baldosa Cemento	0,5534	Baño Común	0,0603
Adobe	0,5247	Baldosa Cerámica	0,8165	Medio Baño	0,0904
Tapial	0,5247	Parquet	1,5742	Un Baño	0,1105
		Vinyl	0,4045	Dos Baños	0,1608
Vigas y Cadenas		Duela	0,4405	Tres Baños	0,1808
No tiene	0	Tablon / Gress	1,5742	Cuatro Baños	0,2411
Hormigón Armado	0,5308	Tabla	0,293	+ de 4 Baños	0,4219
Hierro	0,4816	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,6298	Cemento Alisado	0,2327	Eléctricas	
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado	0,4282	Madera Fina	4,1361	Puertas	
Hierro	0,2854	Arena-Cemento	0,4715	No tiene	0
Madera Común	0,1744	Tierra	0,2666	Madera Común	0,8425
Caña	0,0619	Marmol	2,995	Caña	0,015
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115	Madera Fina	1,4093
Madera y Ladrillo	0,1903	Marmolina	1,235	Aluminio	1,846
Bóveda de Ladrillo	0,167	Baldosa Cemento	0,6675	Enrollable	0,9587
Bóveda de Piedra	0,5392	Baldosa Cerámica	1,224	Hierro-Madera	0,0335
		Azulejo	1,3592	Madera Malla	0,03
Paredes		Grafiado	1,262	Tol Hierro	1,2972
No tiene	0	Champiado	0,634		

Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	3,3248	Ventanas	
Madera Común	0,7468			No tiene	0
Caña	0,4001	Revestimiento Exterior		Hierro	0,3393
Madera Fina	1,8464	No tiene	0	Madera Común	0,5375
Bloque	0,9027	Madera Fina	0,3387	Madera Fina	0,393
Ladrillo	0,8104	Madera Común	0,9248	Aluminio	0,5272
Piedra	0,7693	Arena-Cemento	0,2182	Enrollable	0,237
Adobe	0,6719	Tierra	0,097	Hierro-Madera	1
Tapial	0,5693	Marmol	1,3361	Madera Malla	0,0699
Bahareque	0,5622	Marmetón	1,3361		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,3361	Cubierta	
		Baldosa Cemento	0,2227	No Tiene	0
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406	Arena-Cemento	0,3479
No Tiene	0	Grafiado	1,5039	Baldosa Cemento	0,6163
Hormigón Armado	0,0459	Champiado	0,2086	Baldosa Cerámica	0,9094
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	1,8707	Azulejo	0,649
Hormigón Simple	0,0425	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Fibro Cemento	0,7135
Hierro	0,0397	Cemento Alisado	2,3626	Teja Común	0,8855
Madera Común	0,0311			Teja Vidriada	1,3885
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Zinc	0,4729
Madera Fina	0,089	No tiene	0	Polietileno	0,8165
Ladrillo	0,02	Madera Común	0,0136	Domos / Traslúcido	0,8165
Piedra	0,0274	Caña	0,015	Ruberoy	0,8165
		Madera Fina	0,0672	Paja-Hojas	0,1319
Cubierta		Arena-Cemento	0,0077	Cady	0,117
No Tiene	0	Tierra	0,0043	Tejuelo	0,4582
Hormigón Armado	2,0827	Marmol	0,0468		
Hierro	1,4656	Marmetón	0,0468	Closets	
Estereoestructura	2,6072	Marmolina	0,0468	No tiene	0
Madera Común	0,6163	Baldosa Cemento	0,0136	Madera Común	0,3344
Caña	0,2407	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Fina	0,9792
Madera Fina	1,8513	Grafiado	0,3531	Aluminio	0,5016
		Champiado	0,3531	Tol Hierro	0,613
Cubre Ventanas		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0541		
Madera Fina	1,8513	Grafiado	0,3531	Aluminio	0,5016
		Champiado	0,3531	Tol Hierro	0,613
Cubre Ventanas		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0541		
No tiene	0				
Hierro	0,2057	Tumbados			
Madera Común	0,0968	No tiene	0		
Caña	0	Madera Común	0,4893		
Madera Fina	0,4546	Caña	0,161		
Aluminio	0,2133	Madera Fina	2,7649		
Enrollable	0,6994	Arena-Cemento	0,3152		
Madera Malla	0,021	Tierra	0,1782		
		Grafiado	0,3998		
		Champiado	0,4473		
		Fibro Cemento	0,663		

		Fibra Sintética	2,4462		
		Estuco	0,7339		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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

Art. 22.- Determinación de la base imponible.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 23.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.90 o/oo (CERO NOVENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 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, en base al convenio suscrito entre las partes según Atr. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 25.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo 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 el Gobierno Local mediante ordenanza.

Art. 26.- Recargo a los solares no edificados.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares

no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 27.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 28.- Normas relativas a predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 29.- Zonas urbano - marginales.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá el Gobierno Local mediante ordenanza.

Art. 30.- Época de pago.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

CAPITULO II IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 31. Objeto del impuesto.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 32. Impuestos que gravan a la propiedad rural.- Los predios rurales están gravados por impuestos establecidos en el COOTAD; como el impuesto a la propiedad rural

Art. 33.- 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:

- Identificación predial
- Tenencia
- Descripción del terreno
- Infraestructura y servicios
- Uso y calidad del suelo
- Descripción de las edificaciones
- Gastos e Inversiones

Art. 34.- 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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE EL TAMBO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1

2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	3.684	3.234	39652,87	2.579	2.210	1.474	1.228	532
SH 3.2	2.713	2.382	6641,34	1.899	1.628	1.085	844	422
SH 4.2	2.123	1.863	1.745	25259,25	1.227	849	660	330
SH 6.1	1.353	1.188	1.113	947	782	7210,91	421	211

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que 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 al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones 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

 - 2.- TOPOGRÁFICOS** 1.00 a 0.96
 - PLANA
 - PENDIENTE LEVE
 - PENDIENTE MEDIA
 - PENDIENTE FUERTE

 - 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO** 1.00 a 0.96
 - PERMANENTE
 - PARCIAL
 - OCASIONAL

 - 4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN** 1.00 a 0.93
 - PRIMER ORDEN
 - SEGUNDO ORDEN
 - TERCER ORDEN
 - HERRADURA
 - FLUVIAL
 - LÍNEA FÉRREA
 - NO TIENE

 - 5.- CALIDAD DEL SUELO**
 - **5.1. - TIPO DE RIESGOS** 1.00 a 0.70
 - DESLAVES
 - HUNDIMIENTOS
 - VOLCÁNICO
 - CONTAMINACIÓN
 - HELADAS
 - INUNDACIONES
 - VIENTOS

• NINGUNA	
• 5.2- EROSIÓN	0.985 a 0.96
• LEVE	
• MODERADA	
• SEVERA	
• 5.3. - DRENAJE	1.00 a 0.96
• EXCESIVO	
• MODERADO	
• MAL DRENADO	
• BIEN DRENADO	
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 a 0.942
• 5 INDICADORES	
• 4 INDICADORES	
• 3 INDICADORES	
• 2 INDICADORES	
• 1 INDICADOR	

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. 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

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.

Art. 35.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 0.90/1000 (CERO NOVENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**TITULO III
DE LA ADMINISTRACION Y RECAUDACION
DE LOS TRIBUTOS DE PREDIOS URBANOS Y
RURALES DEL CANTON EL TAMBO**

**CAPITULO I
RECAUDACION Y ADMINISTRACION**

Art. 36.- 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.

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

Art. 37.- Organismos responsables.- Será responsable de la emisión de los títulos prediales la Jefatura de Avalúos y Catastros y será responsable de la recaudación, custodia y destinos de los fondos recaudados; la Dirección Financiera, que participará de los ingresos al ente administrativo para su disposición en el presupuesto general de la Institución.

Art. 38.- Administración del Catastro Urbano y Rural.- La implementación, administración y custodia del catastro predial urbano y rural del Cantón El Tambo estará a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros, bajo la vigilancia de la Dirección de Planificación del GADMICET.

Art. 39.- Para Traslación de Dominio.- Para la emisión de los avisos de traslación de dominio de los predios Urbanos y Rurales se establece como requisitos los siguientes documentos:

- Copia de la cedula y certificado de votación del comprador y vendedor
- Copia de la carta de pago actualizada
- Levantamiento planimétrico del predio
- Certificados de no adeudar al GADMICET Y EMAPAT
- Copias de las escrituras
- Formulario de línea de fábrica

- Aviso de traslación de dominio

Art. 40.- Levantamiento planimétrico.- El levantamiento planimétrico del predio para traslación de dominio o para cualquier otro trámite municipal deberá ser solicitado en la Sección de avalúos y Catastros y el mismo tendrá un costo por servicios técnicos y administrativos del 10% del valor a pagar por concepto de impuesto predial urbano y rural.

DISPOSICION GENERAL

Esta Ordenanza sustituye a LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES; Y, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON EL TAMBO, PARA EL BIENIO 2014-2015.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Esta ordenanza deroga a LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES; Y, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON EL TAMBO, PARA EL BIENIO 2014-2015.

DISPOSICION FINAL

PRIMERA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial de conformidad con el artículo 324 del Código Orgánico de Organización territorial Autonomía y descentralización.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Comunitario El Tambo, a los diecisiete días del mes de Diciembre del año dos mil quince.

f.) Dr. Luis Alfredo Pinguil Dutan, Alcalde.

f.) Ab. José David Niveló Huerta, Secretario General y del Concejo.

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Tambo, 18 de Diciembre del 2015.- El infrascrito Secretario del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Comunitario el Tambo, certifica: Que LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES; Y, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON EL TAMBO, PARA EL BIENIO 2016-2017, fue discutida en las Sesiones: Ordinarias del 10 de Diciembre del 2015 y 17 de Diciembre del 2015, en primero y segundo debate respectivamente.

LO CERTIFICO.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL COMUNITARIO EL TAMBO.- Tambo, 18 de Diciembre del 2015.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Comunitario el Tambo, LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES; Y, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON EL TAMBO, PARA EL BIENIO 2016-2017, para la sanción respectiva.

f.) Ab. José David Niveló Huerta, Secretario General y del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Comunitario El Tambo.

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL EL TAMBO.- Tambo, 18 de Diciembre del 2015.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES; Y, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON EL TAMBO, PARA EL BIENIO 2016-2017; además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Dr. Luis Alfredo Pinguil Dutan, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Comunitario El Tambo.

Tambo, 18 de Diciembre del 2015. Proveyó y firmó el Dr. Luis Alfredo Pinguil Dutan, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Comunitario el Tambo LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES; Y, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON EL TAMBO, PARA EL BIENIO 2016-2017.

LO CERTIFICO.

f.) Ab. José David Niveló Huerta, Secretario General y del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Comunitario El Tambo.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALORA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a*

las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.” Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

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

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código; Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

Expide:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del Cantón Palora

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

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

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

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

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

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

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

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la

información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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

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

Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por 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 los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

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

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

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

CAPÍTULO II DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Para determinar la

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

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

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

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

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

Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos

podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

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

Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden:

primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

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

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

CAPITULO IV **IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

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

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

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

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están

gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

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

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

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

P A L O R A

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	ALCAN	AGUA	VIAS	ENERGIA	ALUMBRADO PUBLICO	RED TELEFONO	ACERA Y BORDILLO	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1 COBERTURA	96.75	100.00	76.95	100.00	48.84	96.71	100.00	98.32	98.32	90.66
DEFICIT	3.25	0.00	23.05	0.00	51.16	3.29	0.00	1.68	1.68	9.34
2 COBERTURA	79.33	96.34	100.84	97.37	118.00	90.53	100.00	92.42	92.42	96.36
DEFICIT	20.67	3.66	-0.84	2.63	-18.00	9.47	0.00	7.58	7.58	3.64
3 COBERTURA	45.09	85.75	35.15	85.48	72.77	74.65	40.71	70.58	70.58	64.53
DEFICIT	54.91	14.25	64.85	14.52	27.23	25.35	59.29	29.42	29.42	35.47
4 COBERTURA	34.41	55.29	34.56	61.72	50.89	50.33	23.94	49.58	49.58	45.59
DEFICIT	65.59	44.71	65.44	38.28	49.11	49.67	76.06	50.42	50.42	54.41
5 COBERTURA	21.14	40.72	25.80	44.44	35.56	35.29	10.06	34.00	34.00	31.22
DEFICIT	78.86	59.28	74.20	55.56	64.44	64.71	89.94	66.00	66.00	68.78
6 COBERTURA	14.01	25.69	21.50	34.38	36.75	22.50	6.75	24.00	24.00	23.29
DEFICIT	85.99	74.31	78.50	65.63	63.25	77.50	93.25	76.00	76.00	76.71
7 COBERTURA	0.00	5.51	10.40	8.33	2.67	2.67	0.00	2.67	2.67	3.88
DEFICIT	100.00	94.49	89.60	91.67	97.33	97.33	100.00	97.33	97.33	96.12
PROMEDIO DE COBERTURA	41.53	58.47	43.60	61.68	52.21	53.24	40.21	53.08	53.08	50.79
PROMEDIO DEL DEFICIT	58.47	41.53	56.40	38.32	47.79	46.76	59.79	46.92	46.92	49.21

S A N G A Y

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	ALCAN	AGUA	VIAS	ENERGIA	ALUMBRADO PUBLICO	RED TELEFONO	ACERA Y BORDILLO	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1 COBERTURA	49.92	100.00	24.80	100.00	100.00	100.00	50.00	100.00	100.00	80.52
DEFICIT	50.08	0.00	75.20	0.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.00	19.48
2 COBERTURA	49.92	100.00	24.80	100.00	66.00	66.33	10.00	66.00	66.00	61.01
DEFICIT	50.08	0.00	75.20	0.00	34.00	33.67	90.00	34.00	34.00	38.99
3 COBERTURA	29.12	70.40	24.53	70.83	44.00	45.67	4.00	44.00	44.00	41.84
DEFICIT	70.88	29.60	75.47	29.17	56.00	54.33	96.00	56.00	56.00	58.16
4 COBERTURA	21.84	50.40	24.80	50.00	30.00	30.50	0.00	30.00	30.00	29.73
DEFICIT	78.16	49.60	75.20	50.00	70.00	69.50	100.00	70.00	70.00	70.27
PROMEDIO DE COBERTURA	37.70	80.20	24.73	80.21	60.00	60.63	16.00	60.00	60.00	53.27
PROMEDIO DEL DEFICIT	62.30	19.80	75.27	19.79	40.00	39.38	84.00	40.00	40.00	46.73

16 DE AGOSTO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO		ALCAN	AGUA	VIAS	ENERGIA	ALUMBRADO PUBLICO	RED TELEFONO	ACERA Y BORDILLO	RECOLECCION BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	COBERTURA	49.92	92.69	38.06	82.14	89.71	78.00	28.29	89.71	89.71	70.91
	DEFICIT	50.08	7.31	61.94	17.86	10.29	22.00	71.71	10.29	10.29	29.09
2	COBERTURA	31.20	44.00	36.40	43.75	39.00	21.00	24.50	39.00	39.00	35.32
	DEFICIT	68.80	56.00	63.60	56.25	61.00	79.00	75.50	61.00	61.00	64.68
3	COBERTURA	20.80	27.64	20.36	25.00	24.00	16.00	10.89	24.00	24.00	21.41
	DEFICIT	79.20	72.36	79.64	75.00	76.00	84.00	89.11	76.00	76.00	78.59
4	COBERTURA	12.48	8.27	13.87	8.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.77
	DEFICIT	87.52	91.73	86.13	91.67	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.23
PROMEDIO DE COBERTURA		28.60	43.15	27.17	39.81	38.18	28.75	15.92	38.18	38.18	33.10
PROMEDIO DEL DEFICIT		71.40	56.85	72.83	60.19	61.82	71.25	84.08	61.82	61.82	66.90

A R A P I C O S

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO		ALCAN	AGUA	VIAS	ENERGIA	ALUMBRADO PUBLICO	RED TELEFONO	ACERA Y BORDILLO	RECOLECCION BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
	COBERTURA	0.00	100.00	24.48	44.80	100.00	95.20	0.00	0.00	0.00	40.50
	DEFICIT	100.00	0.00	75.52	55.20	0.00	4.80	100.00	100.00	100.00	59.50
	COBERTURA	0.00	66.40	19.47	28.67	66.67	66.67	0.00	0.00	0.00	27.54
	DEFICIT	100.00	33.60	80.53	71.33	33.33	33.33	100.00	100.00	100.00	72.46
	COBERTURA	0.00	34.88	23.36	24.00	35.00	28.80	0.00	0.00	0.00	16.23
	DEFICIT	100.00	65.12	76.64	76.00	65.00	71.20	100.00	100.00	100.00	83.77
	COBERTURA	0.00	53.56	30.48	31.58	53.85	40.45	0.00	0.00	0.00	23.32
	DEFICIT	100.00	46.44	69.52	68.42	46.15	59.55	100.00	100.00	100.00	76.68
PROMEDIO DE COBERTURA		0.00	63.71	24.45	32.26	63.88	57.78	0.00	0.00	0.00	26.90
PROMEDIO DEL DEFICIT		100.00	36.29	75.55	67.74	36.12	42.22	100.00	100.00	100.00	73.10

C U M A N D A

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO		ALCAN	AGUA	VIAS	ENERGIA	ALUMBRADO PUBLICO	RED TELEFONO	ACERA Y BORDILLO	RECOLECCION BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	COBERTURA	37.44	87.20	108.00	70.00	18.50	74.00	0.00	0.00	0.00	43.90
	DEFICIT	62.56	12.80	-8.00	30.00	81.50	26.00	100.00	100.00	100.00	56.10
2	COBERTURA	12.48	50.40	65.00	40.00	10.50	18.00	0.00	0.00	0.00	21.82
	DEFICIT	87.52	49.60	35.00	60.00	89.50	82.00	100.00	100.00	100.00	78.18
3	COBERTURA	0.00	50.40	32.00	20.00	6.00	24.00	0.00	0.00	0.00	14.71
	DEFICIT	100.00	49.60	68.00	80.00	94.00	76.00	100.00	100.00	100.00	85.29
PROMEDIO DE COBERTURA		16.64	62.67	68.33	43.33	11.67	38.67	0.00	0.00	0.00	26.81
PROMEDIO DEL DEFICIT		83.36	37.33	31.67	56.67	88.33	61.33	100.00	100.00	100.00	73.19

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

AREA URBANA - PALORA

SECTOR HOMOGENEO	VALOR m2 SUPERIOR	VALOR m2 INFERIOR	Nº DE MANZANAS
1	75.00	45.00	24
2	40.00	30.00	27
3	27.00	17.00	74
4	15.00	4.00	53

AREA URBANA - SANGAY

SECTOR HOMOGENEO	VALOR m2 USA	Nº DE MANZANAS
1	10.00	8
2	7.50	5
3	5.00	6

AREA URBANA - 16 DE AGOSTO

SECTOR HOMOGENEO	VALOR m2 USA	Nº DE MANZANAS
1	7.40	12
2	3.70	7
3	4.00	8

AREA URBANA - ARAPICOS

SECTOR HOMOGENEO	VALOR m2 USA	Nº DE MANZANAS
1	5.00	12
2	3.00	9

AREA URBANA - CUMANDA

SECTOR HOMOGENEO	VALOR m2 USA	Nº DE MANZANAS
1	5.00	3
2	3.00	7

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTA/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a 0.88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE
ACERAS	1.0 a 0.93
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

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

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

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 34.9082; y la constante P2 en el valor de:

29.5369; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

Artículo 27.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

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

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

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

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra 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 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de

la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Última modificación 16 enero 2015)

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 35.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se

realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El numeral 2, del literal b.), prescribe: “Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción

correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

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

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de este beneficio se presentará solicitud escrita al jefe de la Dirección Financiera, adjuntando copia de la cédula de identidad y ciudadanía o con el documento legal que les acredite a los extranjeros.

CAPÍTULO V **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

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

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

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

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

Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos

cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PALORA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	8990.65	8034.19	6982.10	5930.00	4877.90	3825.81	2773.71	1721.61
SH 4.3	30322.58	27096.77	23518.39	20000.00	16451.61	12903.23	9351.84	5806.45
SH 4.2	121290.32	108387.10	94193.55	80000.00	65806.45	51612.90	37419.35	23225.81
SH 4.11	68225.81	60967.74	52983.87	45000.00	37016.13	29032.26	21048.39	13064.52
SH 5.2	4607.84	4117.65	3578.43	3039.22	2500.00	1960.78	1421.57	882.35
SH 6.3	3856.70	3446.42	2852.48	2455.65	1992.83	1563.00	1133.18	703.53

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1.- FORMA DEL PREDIO **1.00 A 0.98**
 REGULAR
 IRREGULAR
 MUY IRREGULAR

1.2.- POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**
 CAPITAL PROVINCIAL
 CABECERA CANTONAL
 CABECERA PARROQUIAL
 ASENTAMIENTO URBANOS

1.3.- SUPERFICIE **2.26 A 0.65**
 0.0001 a 0.0500
 0.0501 a 0.1000
 0.1001 a 0.1500

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

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
 PENDIENTE LEVE
 PENDIENTE MEDIA
 PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
 PARCIAL
 OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN
 SEGUNDO ORDEN
 TERCER ORDEN
 HERRADURA
 FLUVIAL
 LÍNEA FÉRREA
 NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES
 VIENTOS
 NINGUNA

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE
 MODERADA
 SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES
 4 INDICADORES
 3 INDICADORES
 2 INDICADORES
 1 INDICADOR
 0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Artículo 42.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el

valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.50 ‰ (CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

Artículo 46.- 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 47.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Artículo 49.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Palora, a los 18 días del mes de Diciembre de 2015.

f.) Lic. Jaime Marcelo Porras Díaz, Alcalde del cantón Palora.

f.) Ab. Alcívar Guevara M, Secretario General de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente **Ordenanza que Regula la Formación**

de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del Cantón Palora, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón

Palora, en primero y segundo debate, en las sesiones: Extraordinaria del jueves 17 y ordinaria del día viernes 18 de diciembre de 2015.

f.) Ab. Alcívar Guevara M, Secretario General de Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESVENCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALORA.- Sanciónese y publíquese la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PALORA.

Palora 18 de diciembre de 2015.

f.) Lic. Jaime Marcelo Porras Díaz, Alcalde del cantón Palora.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Licenciado Jaime Marcelo Porras Díaz, alcalde del Cantón Palora, a los dieciocho días del mes de diciembre de 2015.

f.) Ab. Alcívar Guevara M, Secretario General de Concejo.



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



Quito
Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835
3941-800 Ext.: 2301

Almacén Editora Nacional
Mañosca 201 y 10 de Agosto
Telefax: 2430110

Guayaquil
Malecón 1606 y 10 de Agosto
Edificio M.I. Municipio de Guayaquil
Teléfono: 2527107



www.registroficial.gob.ec



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

120 años

de servicio al país





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

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

IEPI_2015_11_004659
1 / 1

Dirección Nacional de Propiedad Industrial

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. IEPI_2015_RS_006968 de 13 de octubre de 2015, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número IEPI-2015-17306, del 20 de mayo de 2015

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR + LOGOTIPO

PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE: Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: Igual a la etiqueta adjunta con todas las reservas que sobre ella se hacen

VENCIMIENTO: 13 de octubre de 2025

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: Avda. 12 de Octubre N16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez, Quito, Ecuador.

REPRESENTANTE LEGAL: Leoncio Patricio Pazmiño Freire

Quito, 17 de noviembre de 2015

Javier Freire Nuñez
 DIRECTOR NACIONAL DE PROPIEDAD INDUSTRIAL

Certificado N° QUI-046710
Trámite N° 001404

Dirección Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos

La Dirección Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos, en atención a la solicitud presentada el 20 de julio del año 2015, EXPIDE el certificado de registro:

AUTOR(es): DEL POZO BARREZUETA, HUGO ENRIQUE

TITULAR(es): CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CLASE DE OBRA: ARTÍSTICA (Publicada)

TÍTULO DE LA(S) OBRA(S): DISEÑO DEL FORMATO DEL REGISTRO OFICIAL. Portada y páginas interiores.

Quito, a 21 de julio del año 2015

Leoncio Patricio Pazmiño Freire
 Experto Principal en Registro

Delegada del Director Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos,
 mediante Resolución N° 002-2012-DNDyDC-IEPI

El presente certificado no prejuzga sobre la originalidad de lo presentado para el registro, o su carácter literario, artístico o científico, ni acerca de la autoría o titularidad de los derechos por parte de quien solicita la inscripción. Solamente da fe del hecho de su declaración y de la identidad del solicitante.

ELM