

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Paquisha: Que regula la formación del catastro predial urbano y rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023 2
- 04-2021 Cantón Santa Ana: Para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023 55

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PAQUISHA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Artículo 561 del COOTAD; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la

revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”

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

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

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

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

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

Artículo 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

Artículo 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones y complementos constructivos.

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

Artículo 7. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio del Cantón Paquisha se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

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

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

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

Artículo 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículo 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Artículo 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Artículo 17

numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

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

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

Artículo 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

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

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

Artículo 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Artículo 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo, de la que formará parte un representante de las autoridades parroquiales.

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

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

Artículo 24. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) VALOR DEL TERRENO.

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

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

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

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

**TABLA 1.- CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
2021**

PAQUISHA												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	100.00	78.11	91.42	91.94	67.50	68.56	63.99	78.96	100.00	86.76	82.73
	DEFICIT	0.00	21.89	8.58	8.06	32.50	31.44	36.01	21.04	0.00	13.24	17.27
2	COBERTURA	97.62	78.28	73.39	72.94	41.83	55.23	20.00	48.21	95.84	45.84	62.92
	DEFICIT	2.38	21.72	26.61	27.06	58.17	44.77	80.00	51.79	4.16	54.16	37.08
3	COBERTURA	73.61	68.16	49.80	43.69	25.51	31.98	6.60	15.28	81.94	13.89	41.05
	DEFICIT	26.39	31.84	50.20	56.31	74.49	68.03	93.40	84.72	18.06	86.11	58.96
4	COBERTURA	33.00	42.73	30.25	25.82	18.73	9.20	0.00	1.72	44.54	2.59	20.86
	DEFICIT	67.00	57.27	69.75	74.18	81.27	90.80	100.00	98.28	55.46	97.41	79.14
5	COBERTURA	13.23	14.24	7.09	3.52	10.08	0.89	0.00	0.00	17.86	0.00	6.69
	DEFICIT	86.77	85.76	92.91	96.48	89.92	99.11	100.00	100.00	82.14	100.00	93.31
6	COBERTURA	9.38	5.61	8.93	5.29	6.42	0.00	0.00	0.60	11.19	0.45	4.79
	DEFICIT	90.62	94.39	91.07	94.71	93.58	100.00	100.00	99.40	88.81	99.55	95.21
CIUDAD	COBERTURA	54.47	47.86	43.48	40.53	28.34	27.64	15.10	24.13	58.56	24.92	36.51
	DEFICIT	45.53	52.14	56.52	59.47	71.66	72.36	84.90	75.87	41.44	75.08	63.50

BELLAVISTA												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	88.88	78.64	84.12	80.13	39.73	0.00	86.67	88.93	76.43	73.63	69.72
	DEFICIT	11.12	21.36	15.88	19.87	60.27	100.00	13.33	11.07	23.57	26.37	30.28
2	COBERTURA	66.67	55.02	65.00	62.33	26.20	0.00	64.17	64.17	75.00	50.70	52.93
	DEFICIT	33.33	44.98	35.00	37.67	73.80	100.00	35.83	35.83	25.00	49.30	47.08
3	COBERTURA	36.13	18.23	24.43	17.07	9.55	0.00	15.73	15.73	19.40	15.60	17.19
	DEFICIT	63.87	81.77	75.57	82.93	90.45	100.00	84.27	84.27	80.60	84.40	82.81
4	COBERTURA	0.00	3.25	23.17	3.20	7.25	0.00	0.00	0.00	4.08	0.00	4.10
	DEFICIT	100.00	96.75	76.83	96.80	92.75	100.00	100.00	100.00	95.92	100.00	95.90
CIUDAD	COBERTURA	47.92	38.78	49.18	40.68	20.68	0.00	41.64	42.21	43.73	34.98	35.99
	DEFICIT	52.08	61.22	50.82	59.32	79.32	100.00	58.36	57.79	56.27	65.02	64.02

NUEVO QUITO												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	87.51	72.95	69.50	46.57	42.64	0.00	64.87	80.20	91.73	25.20	58.12
	DEFICIT	12.49	27.05	30.50	53.43	57.36	100.00	35.13	19.80	8.27	74.80	41.88
2	COBERTURA	60.73	48.23	31.90	10.63	27.58	0.00	31.71	35.83	57.20	10.80	31.46
	DEFICIT	39.27	51.77	68.10	89.37	72.42	100.00	68.29	64.17	42.80	89.20	68.54
3	COBERTURA	17.97	11.80	9.70	0.00	7.65	0.00	1.94	1.94	19.29	0.00	7.03
	DEFICIT	82.03	88.20	90.30	100.00	92.35	100.00	98.06	98.06	80.71	100.00	92.97
4	COBERTURA	9.92	4.59	2.92	0.00	4.23	0.00	0.00	0.00	9.72	0.00	3.14
	DEFICIT	90.08	95.41	97.08	100.00	95.77	100.00	100.00	100.00	90.28	100.00	96.86
CIUDAD	COBERTURA	44.03	34.39	28.50	14.30	20.52	0.00	24.63	29.49	44.49	9.00	24.94
	DEFICIT	55.97	65.61	71.50	85.70	79.48	100.00	75.37	70.51	55.51	91.00	75.06

SANTA ROSA												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	59.49	0.00	57.04	72.37	16.85	0.00	0.00	0.00	57.14	0.00	26.29
	DEFICIT	40.51	100.00	42.96	27.63	83.15	100.00	100.00	100.00	42.86	100.00	73.71
2	COBERTURA	21.42	0.00	15.43	15.29	7.79	0.00	0.00	0.00	15.46	0.00	7.54
	DEFICIT	78.58	100.00	84.57	84.71	92.21	100.00	100.00	100.00	84.54	100.00	92.46
3	COBERTURA	12.68	0.00	20.85	0.00	6.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.96
	DEFICIT	87.32	100.00	79.15	100.00	93.92	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.04
BARRIO	COBERTURA	31.20	0.00	31.10	29.22	10.24	0.00	0.00	0.00	24.20	0.00	12.60
	DEFICIT	68.80	100.00	68.90	70.78	89.76	100.00	100.00	100.00	75.80	100.00	87.40

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresados en las tablas 2 a la 5;

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

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	8.783	64.12	7.196	53.43
SECTOR 2	7.195	53.13	5.608	44.17
SECTOR 3	5.607	43.44	4.020	38.82
SECTOR 4	4.019	33.67	2.432	28.66
SECTOR 5	2.431	27.47	0.844	23.53
SECTOR 6	2.436	8.20	0.540	1.94

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

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	4.688	14.64	2.755	12.96
SECTOR 2	2.754	8.17	1.200	6.94
SECTOR 3	1.337	1.50	1.100	1.50

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

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	7.920	21.40	5.733	17.55
SECTOR 2	5.732	16.16	3.545	13.94
SECTOR 3	3.544	9.81	1.357	8.73
SECTOR 4	1.771	2.000	0.648	1.000

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

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	6.996	26.31	4.879	22.08
SECTOR 2	4.878	14.71	2.761	13.13
SECTOR 3	2.760	8.30	0.643	7.07
SECTOR 4	1.489	2.000	0.540	1.000

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Tipo de suelo; como se indica a continuación:

MODIFICACIÓN DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO MEDIANTE FACTORES DE AFECTACIÓN

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

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

1. Factores Geométricos

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

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

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

Dónde:

Fa. - frente del lote a evaluarse

Ft. - frente del lote tipo

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

Para aplicar la expresión anterior se considerará la siguiente condición:

$$0.5 Ft < Fa < 1.5 Ft$$

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

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

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

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

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

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

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

Dónde:

Fot = Fondo del lote tipo

Fx = Fondo del lote a evaluar

0.5 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada

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

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

$$F_x = S/F$$

Donde:

F_x = Profundidad o fondo equivalente o ficticio

S = Superficie o área del lote

F = Frente del lote

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

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

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

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

$$Fta = ((0.25 \times St)/Sa) + 0.75$$

Fta = Factor tamaño

St = Área del lote tipo

Sa = Área del lote a avaluar

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

1.4 Factor de localización en la Manzana (Flm).

Debido a la mayor demanda que existe históricamente por lotes ubicados en la esquina, es bien conocido que estos tienen un mayor valor unitario que los lotes mediales próximos. El

origen de esta plusvalía obedece a sus mejores posibilidades de desarrollar locales de negocio, mayor perímetro de fachada, mayor aprovechamiento para el desarrollo de edificios de viviendas en los pisos altos por tener mejores condiciones de iluminación y ventilación.

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

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

2. Factores Topográficos y de Calidad de suelos

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

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

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

2.1 Topografía. - Para determinar el factor de la topografía se realiza el análisis de las pendientes, de tal manera que para un terreno a nivel se considera una topografía con pendientes desde 0% hasta una pendiente del 5%. Para considerar un suelo Bajo Nivel o Sobre Nivel de la vía, se considera terrenos con pendientes desde 5.1% hasta 30%, lo cual significa que para un lote con un fondo de 20m, el desnivel es de 6m para una pendiente

del 30%, lo que significa una excavación importante para poder edificar en dicho terreno (sobre nivel de vía) o a la vez construir un sistema aporricado para llegar al nivel de la vía (bajo nivel de la vía). Para terrenos escarpados se considera pendientes desde el 30.1% hasta 50%. Cuando los terrenos superan el 50% de pendiente (10m de desnivel en 20m de longitud), conjugado con un suelo del tipo arcilla o limo, se presenta suelos inestables por deslizamientos, por lo cual será considerado cuando se analice Zonas de Riesgo.

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

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

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

2.3 Saturación del Suelo (Ss)

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

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

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

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

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

CARACTERISTICAS DEL SUELO	Ss
SECO	1.0
INUNDABLE	0.98
CENAGOSO	0.93

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

2.4 Tipo de Suelo (Ts)

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la composición predominante del suelo sea la arcilla, se debe tener en consideración cuando se construya la cimentación de las edificaciones que la arcilla cambia de volumen con la presencia del agua, lo cual incrementará las cantidades de obra de la cimentación, por tal motivo, para compensar la inversión adicional en la cimentación se debe factorar el costo del terreno por 0.98.

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

por tal motivo, para compensar la importante inversión en la cimentación se debe factorar el costo del terreno por 0.94.

Tabla 9.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR TIPOS DEL SUELO

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 10.-COEFICIENTES DE MODIFICACION PARA CONDICION DE RIESGO

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

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que

representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

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

$$VI = S \times Vsh \times FT$$

$$FT = FG \times FTC \times FZR$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DEL SECTOR HOMOGENEO

FG = FACTOR DE CORRECCIÓN GEOMÉTRICO

FTC = FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y CALIDAD DEL SUELO

FZR = FACTORES POR ZONA DE RIESGO

FFP = FACTORES POR AFECTACIÓN POR FRANJA DE PROTECCIÓN

b.-) VALOR DE LA EDIFICACIÓN

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación y número de pisos.

El Valor del m² de construcción se determina en función del tipo de estructura, tipo de entepiso o cubierta, número de pisos y categoría de acabados.

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

Para realizar el análisis presupuestario se agrupa a las edificaciones por categoría de acabados, número de pisos y tipologías de estructuras.

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

	ESTRUCTURA	CUBIERTA	UN PISO			DOS PISOS					
		ENTREPISO	ECON.	NORM	DE PRIM.	ECONOMICOS		NORMAL		DE PRIMERA	
						P.1	P.2	P.1	P.2	P.1	P.2
TERMINADO	HORMIGON ARMADO		143.1								
		GALVALUME	7	193.94	254.63		87.9		122.18		172.83
		FIBROCEMENTO	5	197.43	258.12		90.41		124.69		175.33
		TEJA	3	187	247.69		82.91		117.18		167.83
		LOSA MIXTA	7	241.83	298.14	206.13	131.36	250.93	167.66	308.05	218.24
		LOSA ALIVIANADA	197	241.56	297.87	199.07	128.17	247.48	167.45	299.81	214.12
		MADERA				166.12		210.68			
	MADERA		122.6								
		GALVALUME	6	177.93	206.93		78.28		124.44		146.83
		FIBROCEMENTO	4	181.42	210.42		80.49		126.65		149.04
		TEJA	1	170.99	199.99		73.87		120.03		142.43
	ACERO/METAL	MADERA				139.91		192.14		216.61	
		GALVALUME	165	215.77	276.46		91.85		132.28		176.77
		FIBROCEMENTO	8	219.26	279.95		94.36		134.79		179.28
		TEJA	5	208.83	269.52		86.86		127.28		171.78
		LOSA MIXTA	9	252.75	309.06	222.35	143.69	275.61	187.93	326.54	232.47
		MADERA				184.73		235.57			
	LADRILLO/BLOQUE		134.9								
		GALVALUME	7	175.98	232.15		78.34		115.02		163.82
		FIBROCEMENTO	5	179.46	235.64		80.84		117.52		166.32
		TEJA	2	169.04	225.21		73.34		110.02		158.82
		MADERA				140.01		184.91		274.79	

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

Las categorías de acabados se definen por el cruce de las siguientes variables: tipo de paredes, revestimientos internos y externos, ventanas, puertas, tumbados y pisos.

Se ha considerado 3 tipos de Categorías de Acabados, en base al estado y tipología de construcción que se presenta en Paquisha. Cada Categoría se caracteriza por el agrupamiento de los acabados para cada uno de los Componentes de la edificación.

Tabla 12.-CATEGORIA DE ACABADOS

CATEGORIA	TIPO DE ACABADO
1	ECONOMICOS
2	NORMALES
3	DE PRIMERA

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

Tabla 13.-PONDERACION Y CLASIFICACION DE ACABADOS

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

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

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

Tabla 14.-RANGOS PARA CADA CATEGORIA DE ACABADOS

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

Para aquellas edificaciones formadas por estructura metálica, con cubierta de galvalume o similar, se emplea una valoración especial, tomando en consideración que no posee

paredes, acabados y su cimentación es económica en comparación a una edificación normal que se encuentra en estructura.

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

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

FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

1. Factor de Uso Constructivo

La determinación del costo del metro cuadrado de edificación se ha realizado en base al mayor uso que les dan a las edificaciones en un área urbana, en este caso Habitacional, y a partir del cual y mediante comparación de presupuestos específicos de otro tipo de usos Constructivos se ha determinado el factor que permita determinar el costo para otros tipos

de Uso Constructivo. Adicionalmente la valoración de una construcción utilizada con fines de prestar un servicio, como el caso de hoteles comercios, se considera este agregado que posee esta edificación en comparación al resto.

Tabla 16.-COEFICIENTES SEGÚN EL USO CONSTRUCTIVO

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

2. Factor de Depreciación

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

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

V_d = Valor de la construcción depreciada o usada.

V_n = Valor nuevo o costo de reposición

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

1 = Constante

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

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

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

EC= Edad de la Construcción

Vu= Vida útil

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

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

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

Fuente: Tabla FITTO CORVINI

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

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

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

Tabla 19.-COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

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

Fuente: Tabla de HEIDECHE

3. Factor según la etapa de Construcción

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

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

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

Tabla 20.-COEFICIENTES DE MODIFICACION SEGÚN LA ETAPA CONSTRUCTIVA

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

DETERMINACIÓN DEL AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES

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

$$Ac = Acc \times Vu \times Fcc$$

Ac = Avalúo de la Construcción

Acc = Área de la construcción

Vu = valor unitario de la Construcción

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

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

c.-) VALOR DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

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

1. CERRAMIENTOS

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

Tabla 21.-COSTOS DE CERRAMIENTOS Y LINDEROS POR ML

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

2. GRADAS / ESCALERAS

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

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

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

3. EQUIPAMIENTO

Se considera dentro de equipamiento los adicionales constructivos que se pueden presentar dentro de un predio. Es importante mencionar que la estructura o edificación en el cual se encuentre el equipamiento debe valorarse por separado.

El Análisis de precios se realizó en base a presupuestos desarrollados en la provincia de Zamora Chinchipe, cuya infraestructura en la actualidad se encuentran construida, como es el caso de la Unidad Educativa del Milenio de los Encuentros y el Subcentro de Salud de Paquisha. Se toma como referencia estas infraestructuras, ya que poseen la mayoría de los Equipamientos. Para aquellos equipamientos que no se contó con un referente se desarrolló un análisis de precios unitarios.

Tabla 23.-COSTO DE EQUIPAMIENTOS

COSTOS DE EQUIPAMIENTOS			
ID.	EQUIP AMIENT TO	VALOR (USD)	OBSERVACION
1	U	292.76	TANQUE DE POLIETILENO DE 2000 LTRS. INCLUYE ACCESORIOS
2	m2	109.37	PAREDES DE HORMIGON ARMADO (e= 20cm) RECUBIERA DE CERAMICA. INCLUYE ACCESORIOS HIDRAULICOS
3	U	50400.00	POR CADA PISO O PARADA SE INCREMENTA 3642.99 DOLARES
4	m2	350.00	INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS Y REQUERIMIENTOS POR NORMATIVA
5	m2	350.00	INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS Y REQUERIMIENTOS POR NORMATIVA
6	m2	16.20	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION
7	m2	16.20	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION
8	m2	30.52	INCLUYE CANCHAS DE USO MULTIPLE TERMINADAS EN HORMIGON
9	U	18977.48	INCLUYE GENERADOR DE 50KVA
10	U	883.84	INCLUYE SISTEMA PARA UNA SOLA HABITACION DE COCINA
11	U	3361.96	INCLUYE UNA BOMBA DE 2HP Y ACCESORIOS
12	m2	5.98	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION
13	U	4597.01	INCLUYE CENTRAL TELEFONICA Y TELEFONO PROGRAMADOR

4. INFRAESTRUCTURA ESPECIAL

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

Tabla 24.-COSTO DE INFRAESTRUCTURA ESPECIAL ADICIONAL

COSTO DE INFRAESTRUTURA ESPECIAL ADICIONAL				
ID	EQUIPAMIENTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)	OBSERVACION
1	FUENTE DE AGUA	m2	104.38	INCLUYE ESTRUCT. EN Hº ARMADO (h=60cm) Y SISTEMA HIDRAULICO
2	TORRE DE TELECOMUNICACION	U	23263.31	TORRE ASUTOSOPORTADA TIPO
3	CANCHA DE CESPED SINTETICO	m2	37	INCLUYE CESPED Y MOBILIARIO PARA JUEGO
4	CANCHA ENGRAMADA	m2	22	INCLUYE MOBILIARIO PARA JUEGO
5	CIRCULACION VEHICULAR DE HORMIGON	m2	46.81	
6	CIRCULACION VEHICULAR DE ASFALTO	m2	22.84	
7	CIRCULACION VEHICULAR DE ADOQUIN	m2	31.54	
8	CISTERNA DE HORMIGON ARMADO	m2	105	ALTURA DE 1.2m ESPESOR DE PARED=0.2m
9	CIRCULACION PEATONAL ENCEMENTADA	m2	19.65	
10	CIRCULACION PEATONAL DE CERAMICA	m2	39.33	INCLUYE CONTRAPISO
11	CIRCUALCION PEATONAL DE ADOQUIN ORNAMENTAL	m2	21.19	ADOQUIN f'c= 350kg/cm2
12	JARDINERA CON CESPED NATURAL	m2	5.88	

DETERMINACIÓN DEL AVALUO DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

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

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

$$Ad = Ca \times Vac \times Fca$$

Ad= Avalúo del Adicional Constructivo

Ca= Cantidad del adicional según su unidad de medida.

Vac= Valor unitario del Adicional Constructivo.

Fca= Factor del estado de conservación.

Tabla 25.-COEFICIENTE DE MODIFICACION POR ESTADO DE CONSERVACION

ESTADO	COEFICIENTE
MUY BUENO	1
BUENO	0.85
REGULAR	0.7
MALO	0.5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.82 o/oo (CERO COMA OCHENTA Y DOS POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad; además se pagará por cada propiedad dos dólares por servicios administrativos

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

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

Artículo 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-

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

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%

Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

Artículo 35.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

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

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

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

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados. Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PAQUISHA

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

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

Sector Homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.1	2410	2131	1852	1573	1269	1066	736	457
SH 5.1	2217	1961	1704	1447	1167	980	677	420
SH 6.2	1366	1208	1050	892	719	604	417	259

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.2	183871	162581	141290	120000	96774	81290	56129	34839

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.3	47368	41579	35789	30000	24211	18421	12623	6842

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.7	18947	16631	14315	12000	9684	7368	5052	2736

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.8	94736	83157	71578	60000	48421	36842	25263	13684

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.4	10263	9009	7754	6500	5246	3991	2737	1482

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.5	3647	3049	2625	2200	1775	1351	926	502

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.6	2842.	2495	2147	1800	1453	1105	758	411

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 5.2	152000	134000	116800	99200	80000	67200	46400	28800

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 5.3	8550	7560	6570	5580	4500	3780	2610	1620

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 5.4	4109	3607	3104	2602	2100	1598	1096	593

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 5.5	2739	2404	2070	1735	1700	1065	730	396

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 5.6	25434	22326	19217	16108	13000	9891	6782.	3673

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 5.7	19565	17173	14782	12391	10000	7608	5217	2856

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo	Calidad del suelo
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 5.8	88000	77282	66521	55760	45000	34239	23478	12717

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 6.3	257143	225714	194286	162857	131429	75000	68571	37143

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 6.4	6428	5642	4857	4071	3285	2500	1714	928

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 6.5	5142	4514	3885	3257	2628	2000	1371	742

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 6.6	2571	2257	1942	1628	1314	1000	685	371

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 6.7	20571	18057	15542	13028	10514	8000	5485	2971

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 6.8	90000	79000	68000	57000	46000	35000	24000	13000

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

1.0000

IRREGULAR

0.9900

MUY IRREGULAR

0.9800

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

1.0000

CABECERA CANTONAL

0.9800

CABECERA PARROQUIAL	0.9700
ASENTAMIENTO URBANOS	0.9600
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65

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

2.- TOPOGRÁFICOS **1.00 A 0.96**

PLANA
 PENDIENTE LEVE
 PENDIENTE MEDIA
 PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**

PERMANENTE
 PARCIAL
 OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

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

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.70**

DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES
 VIENTOS
 NINGUNA

.2- EROSIÓN**0.985 A 0.96**

LEVE
 MODERADA
 SEVERA

5.3.- DRENAJE**1.00 A 0.96**

EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

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

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada

predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54

25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Artículo 39.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

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

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

Artículo 42. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del

Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

Artículo 43. - TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 44. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

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

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

Es dado en el salón de Sesiones del Concejo Municipal a los diecisiete días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado por
ANGEL VICENTE CALVA
JIMENEZ
EC

Sr. Ángel Vicente Calva Jiménez
ALCALDE DEL CANTON PAQUISHA



Firmado por
DARWIN ANIBAL JARAMILLO
NUÑEZ
EC

Abg. Darwin Anibal Jaramillo Núñez
SECRETARIO GENERAL

RAZON. - Abg. Darwin Jaramillo Núñez, Secretario General del Concejo Municipal de Paquisha, CERTIFICA: que **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023.**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en la sesión ordinaria del treinta de noviembre del dos mil veintiuno y sesión ordinaria del diecisiete de diciembre del dos mil veintiuno; el mismo que es enviado al señor Ángel Vicente Calva Jiménez, Alcalde del cantón Paquisha, en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad a lo establecido en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Paquisha, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado por

DARWIN ANIBAL JARAMILLO
NÚÑEZ

EC

Abg. Darwin Anibal Jaramillo Núñez

SECRETARIO GENERAL

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido Código Orgánico, SANCIONO, expresamente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023.**, y, dispongo su promulgación para conocimiento general. - Paquisha, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado por

ANGEL VICENTE CALVA
JIMÉNEZ

EC

Sr. Ángel Vicente Calva Jiménez

ALCALDE DEL CANTON PAQUISHA

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el señor Ángel Vicente Calva Jiménez, Alcalde del cantón Paquisha, disponiéndose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023.**- Paquisha, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno. - LO CERTIFICO.



Firmado por

DARWIN ANIBAL JARAMILLO
NÚÑEZ

EC

Abg. Darwin Anibal Jaramillo Núñez

SECRETARIO GENERAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ANA**

ORDENANZA MUNICIPAL No. 04-2021

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República, establece que: “los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales..”;

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santa Ana, conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, establece que los Gobiernos Municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, “formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales” en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, “elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”,

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: “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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el COOTAD en el artículo 489, letra c), establece como fuente de la obligación tributaria a las “ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el COOTAD en el artículo 491, establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal se considerará impuesto municipal: a) el impuesto sobre la propiedad urbana y b) el impuesto sobre la propiedad rural”.

Que, el COOTAD en su artículo 492, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos:

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494 señala; “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, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para determinación del valor de los predios, en la que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano

de 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;

Que, el COOTAD en el artículo 522 dispone que “las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prenda a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”.

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbanos y rural, razón por la cual, la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Ana, por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales y tabla de valoración de las edificaciones adicionales.

Que, debido a la situación económica del país que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al GAD SANTA ANA prever para el año 2022, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes al cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente a los impuestos prediales.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los literales a) y b) del artículo 57 del COOTAD.

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON SANTA ANA PARA EL BIENIO 2022-2023.

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Ana, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos. así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales.

Art. 2.- AMBITO DE LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA. – La presente ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Santa Ana.

Art. 3.- OBJETO.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla de valor de las edificaciones, valor de la reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa progresiva impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, centros poblados y cabeceras parroquiales rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 4.- DEFINICIONES.- A efectos de una mejor aplicación de esta Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Catastro Predial: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares, con el propósito de lograr una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GADM SANTA ANA: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Ana.

SISTEMA CATASTRAL PREDIAL: ES el que comprende el inventario de la información catastral; la determinación del avalúo 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. DEL REGLAMENTO CATASTRAL.- Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el manual de procedimientos e instructivos de trámites aprobados.

Art. 6. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. – Forman parte de la presente ordenanza:

- El plano de valor del suelo urbano y rural, en formato físico o digital;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;
- El Manual de Procedimientos, instructivos y monografías obtenidas en los procesos de actualización catastral.

TÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Art. 7. –DOMINIO O PROPIEDAD.- 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 (Art. 599 del Código Civil).

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Art. 8. – DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL. - El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Art. 9. – DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del GAD Municipal del cantón Santa Ana, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

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

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal por:

- El plano general del territorio del cantón Santa Ana.

- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados y rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombre y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene y la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Art. 10.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

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

Art. 11.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastros: Administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano de valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

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

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

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales.

A la Dirección Financiera, a través del Departamento Municipal de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto

predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

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

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos.

A la Dirección de Gestión Territorial, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado por la Unidad de Avalúos y Catastro.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Art. 12.- DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. - La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

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

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

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde constata información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Ortofotos georeferenciadas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.

- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble. -Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Unidad de Avalúos y Catastro, los propietarios y posesionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Municipal SANTA ANA para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en la Unidad de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD Municipal SANTA ANA.

La unidad de Avalúos y Catastro, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Art. 13.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Se refiere a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

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

Art. 14.- INVENTARIO CATASTRAL.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

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

CAPITULO II DE LAS APLICACIONES DEL CATASTROS

Art. 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Unidad de Avalúos y Catastro, a través de la Unidad de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Santa Ana, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2022-2023, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art. 16.-DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS.- El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.- Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) Predio sin edificación.- Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPITULO I DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Art. 17.- 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

- 1. Identificación predial.
- 2. Régimen de tenencia
- 3. Ubicación del Predio.
- 4. Titular del dominio
- 5. Situación Legal
- 6. Ocupantes del predio
- 7. Descripción física
- 8. Infraestructura y servicios en el lote
- 9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar
- 10. Uso del predio
- 11. Medidas y linderos
- 12. Datos de Copropiedad
- 13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
- 14. Restricciones.
- 15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

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

Art. 18.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

Art. 19.- AVALÚO DEL TERRENO

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

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

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

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

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta el departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral.

Art. 20.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El Valor Unitario Base (VUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de Valores dentro de una zona o sector homogéneo, tanto para áreas urbanizadas como no urbanizadas.

El VUB del suelo se referirá siempre al Avalúo por metro cuadrado de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.

El VUB, es el valor unitario base por cada metro cuadrado de superficie de terreno

En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

$$VS = At \times VUB$$

En donde:

VS = Avalúo del suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Valor Unitario Base del suelo (contenido en el plano de valores del suelo)

Factores Endógenos de Modificación Del Precio Unitario Base

Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos o atributos que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática

$$As = At \times VUB \times Fe$$

En donde,

As = Avalúo del Suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Precio unitario base del terreno

Fe = Multiplicación de coeficientes de modificación por factores endógenos del solar. El factor total de los coeficientes no podrá ser menor a 0.40

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

a) Factor tamaño del predio

Este factor, será diferenciado para cada sector catastral de la ciudad, pues, estará determinado en función de la zonificación o cuadro de regulación urbanística correspondiente al plan director de ordenamiento territorial vigente.

Por tanto, los rangos de excedentes de tamaño de un predio (área en m²) y sus coeficientes de depreciación, variarán en función del uso del suelo y del tamaño máximo de lote determinado para cada uso. Todo predio cuya área exceda de dicha cantidad, será depreciado de manera proporcional a su excedente hasta un máximo del 0.80

Superficie (m ² .)	Coeficiente o factor
Hasta 800	1.00
800.01 - 2,000.00	0.90
2,000.01 - 5,000.00	0.70
mayor a 5,000.00	0.50

b) Factor de proporcionalidad geométrica (frente y fondo)

Este factor, será validado en función del cuadro de regulación urbanística municipal, pues, en él se determinará el tamaño de los lotes tipo por uso de suelo y por sector de ordenamiento urbano, así como los frentes y fondos tipo.

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a 2.5 veces. No será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea o menor 2.5 veces, en estos casos el factor será 1

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.80

Fórmula:

$$Fff = \sqrt{(F/p)} k$$

En donde,

Fff: Factor frente /fondo

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

K: Coeficiente igual a 2.5

c) Factor forma

Se depreciarán aquellos predios de forma evidentemente irregular, en tal forma que disminuya el potencial de edificabilidad dispuesto en el coeficiente de ocupación del plan director vigente, el factor no será menor de 0.85

$$Ff = La / Ar$$

En donde

Ff = Factor Forma

La = Cantidad de lados

Ar = cantidad de ángulos rectos

Sí Ff es igual a 1, $Ff=1$

Sí Ff es mayor a 1 y menor igual a 2, entonces $Ff = 0.90$

Si Ff es mayor a 2, entonces $Ff = 0.85$

d) Factor de localización en la manzana

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.70 de su precio valor absoluto.

Tipo de ubicación en la manzana	Factor
Lote intermedio	1.00
Interior sin acceso propio	0.70
En Pasaje/Callejón	1.00
En esquina	1.05
En Cabecera	1.05
Manzanero	1.10
En L	1.10
En T	1.10
En Cruz	1.10
En Triángulo	0.90

e) Factor por topografía

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.80

TOPOGRAFÍA	Coeficiente o factor
Plano	1.00
Accidentado7Pendiente leve	0.90
Pendiente Excesiva	0.80
Escarpado hacia arriba	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80
Bajo Nivel de la vía	0.80
Sobre Nivel de la vía	0.85

f) Factor riesgo

Se aplicará una depreciación de hasta el 0.80 a aquellos predios que se hallen en situación de riesgo por hundimientos, deslizamientos de laderas o por inundaciones, cerca de pendientes exageradas y al borde de ríos, Líneas eléctricas de alta tensión, y otros.

Afectación	Coeficiente o factor
SECO	1.00
INUNDABLE	0.80
INESTABLE	0.80
ROCOSO	0.80
CENAGOSO	0.90
HÚMEDO	0.90
Otras afectaciones	0.80

Factor de actualización

Para los casos de actualización de avalúos en transacciones que se declaren a través de transferencias de dominio perfeccionadas o el que se establezca de forma declarativa, podrá actualizarse el avalúo del predio, entre ente 70% al 100% del avalúo declarado, siempre y cuando que el resultado no sea menor al avalúo del catastro vigente.

Este porcentaje será determinado por el jefe de Avalúos y Catastros, a través del proceso que debe aprobarse e implementarse para el efecto

AVALÚO DEL TERRENO

AT = As x Fac

AT= Avalúo del terreno

As = Avalúo del suelo

Fac = Factor de actualización

Art. 21.- AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo 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, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

Art. 22.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las topologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²)

FÓRMULA GENERAL

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_{\text{cons}} = V_{\text{tip}} \times (1 + \text{Fac})$$

Donde:

V_{cons} = Valor actualizado de la construcción

V_{tip} = Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Fac = Factor de acabados

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante la siguiente ecuación:

$$AE = (Ae \times PUBe \times (1 + Fac) \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + IE$$

En donde:

AE = Avalúo de la edificación

Ae = Área de la edificación, en m²

PUBe = Precio unitario base de la Estructura por tipología

Fac = Factor por tipo de acabados

Fuso = Factor por uso de la edificación

Fd = Factor de depreciación (edad de la construcción)

Fes = Factor del estado de conservación

Fet = Factor por etapa de la construcción

IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	CUBIERTA	ENTREPIOS	1-2 piso	3-5 piso	+ de 5 piso
				USD \$/m2.		
T1	PILOTAJE	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO o ACERO o HIERRO VIGAS METÁLICAS o ESTEREO ESTRUCTURA o NO TIENE	ACERO-HORMIGON o HIERRO-HORMIGON o LOSA-HORMIGON ARMADO o NO TIENE	280	300	350
T2	HORMIGÓN ARMADO	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO o NO TIENE	ACERO-HORMIGON o HIERRO-HORMIGON o LOSA-HORMIGON ARMADO o MADERA PROCESADA FINA o MADERA COMUN o NO TIENE	200	210	230
T3	ACERO - HIERRO	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO o ACERO o HIERRO VIGAS METÁLICAS o ESTEREO ESTRUCTURA o NO TIENE	ACERO-HORMIGON o HIERRO-HORMIGON o LOSA-HORMIGON ARMADO o MADERA PROCESADA FINA o NO TIENE	160	180	200
T4	MADERA FINA	MADERA COMUN y/o MADERA PROCESADA FINA y/o HIERRO VIGAS METÁLICAS y/o NO TIENE	ACERO-HORMIGON o HIERRO-HORMIGON o LOSA-HORMIGON ARMADO o MADERA PROCESADA FINA o MADERA COMUN o NO TIENE	140	140	
T5	MIXTO METAL / HORMIGON	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO y/o ACERO y/o HIERRO VIGAS METÁLICAS y/o ESTEREO ESTRUCTURA y/o MADERA COMUN y/o MADERA PROCESADA FINA y/o NO TIENE	ACERO-HORMIGON o HIERRO-HORMIGON o LOSA-HORMIGON ARMADO o MADERA PROCESADA FINA o MADERA COMUN o NO TIENE	160	180	
T6	MADERA COMUN	HIERRO VIGAS METÁLICAS y/o MADERA COMUN y/o MADERA PROCESADA FINA y/o NO TIENE	HIERRO-HORMIGON o MADERA PROCESADA FINA o MADERA COMUN o NO TIENE	100	100	
T7	CAÑA	MADERA COMUN y/o CAÑA y/o NO TIENE	MADERA COMÚN o NO TIENE	45	45	
T8	No tiene (adobe/tapial)	MADERA COMUN y/o MADERA PROCESADA FINA y/o HIERRO VIGAS METÁLICAS y/o CAÑA y/o NO TIENE	MADERA COMÚN o NO TIENE	80	80	

Factor Acabados – Fac

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción

REVESTIMIENTO PISO	PESO	REVESTIMIENTO INTERIOR	PESO	REVESTIMIENTO EXTERIOR	PESO
1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1
2-ADOQUIN	2	2-MADERA FINA	4	2-MADERA FINA	4
3-ALFROMBRA	4	3-MADERA COMUN	2	3-MADERA COMUN	2
4-CERAMICA	4	4-ARENA CEMENTO	2	4-ARENA CEMENTO	2
5-CESPED SINTETICO	4	5-TIERRA	1	5-TIERRA	1
6-DUELA PROCESADA	5	6-AZULEJO/CERAMICA	3	6-AZULEJO/CERAMICA	3
7-ENCEMENTADO	3	7-MARMOL/MARMOLINA		7-MARMOL/MARMOLINA	
8-PISO FLOTANTE	4	8-GRAFIADO/CHAFADO/AFINES	2	8-GRAFIADO/CHAFADO/AFINES	2
9-TABLON GRES	5	9-ALUMINIO	4	9-ALUMINIO	4
10-LAMINAS DE TOL CARRUJADO	4	10-PIEDRA/LADRILLO ORDAMENTAL	3	10-PIEDRA/LADRILLO ORDAMENTAL	3
11-MADERA COMUN/TABLA	2	11-CALCIMINAS	2	11-CALCIMINAS	2
12-MARMOL	7	12-CAUCHO	3	12-CAUCHO	3
13-MARMOLINA/MARMETON	7	13-ESMALTE	3	13-ESMALTE	3
14-PARQUET	4	14-GRANIPLAST	3	14-GRANIPLAST	3
15-PINTURA DE ALTO TRAFICO	2	15-ALUCOSONO	4	15-ALUCOBONO	4
16-PORCELANATO	6	16-FACHALETA	3	16-FACHALETA	3
17-TABLON	3	17-LACA	3	17-LACA	3
18-VINIL	3			18-ENQUINCHE (ESTIERCOL DE ANIMAL CON PAJA)	2

REVESTIMIENTO ESCALERA	PESO	TUMBADOS	PESO	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PESO
1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1
2-MADERA FINA	4	2-CAÑA ENLUCIDA	2	2-ARENA CEMENTO	2
3-MADERA COMUN	2	3-FIBRA MINERAL	3	3-ASBESTO CEMENTO	3
4-ARENA CEMENTO	2	4-GYPSUM	3	4-CADY PAJA	2
5-ACERO	3	5-MADERA PROCESADA FINA	4	5-CERAMICA	3
6-AZULEJO/CERAMICA	3	6-MADERA TRIPLEX	4	6-CHOVA	4
7-MARMOL/MARMOLINA	5	7-MADERA COMUN	2	7-FERRO CEMENTO	3
8-BALDOSA CEMENTO/VINIL	3	8-AGLOMERADO	3	8-MADERA-LADRILLO	3
9-ALUMINIO	4	9-MALLA ENLUCIDA	2	9-POLICARBONATO	
10-PIEDRA/LADRILLO ORDAMENTAL	3	10-ARENA CEMENTO	2	10-TEJA ORDINARIA	4
11-PISO FLOTANTE	4	11-CHAMPEADO	2	11-TEJA VIDRIADA	5
12-ALFROMBRA	3	12-ESTUCO-FIBRO CEMENTO	3	12-TEJUELO	4
13-PORCELANATO	4			13-ZINC	3
				14-BALDOSA CEMENTO	3
				15-GALVALUME	4

PUERTA	PESO	VENTANA	PESO	VIDRIOS	PESO	CUBRE VENTANAS	PESO
1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1
2-ALUMINIO-VIDRIO	5	2-ALUMINIO	4	2-MALLA	2	2-ALUMINIO	3
3-HIERRO	3	3-HIERRO	3	3-VIDRIO COMUN	2	3-HIERRO	2
4-MADERA PANELADA	4	4-MADERA COMUN	3	4-VIDRIO TEMPLADO	3	4-MADERA COMUN	2
5-MADERA TRAMBOREADA	4	5-MADERA FINA	5	5-VIDRIO CATEDRAL	4	5-MADERA FINA	3
6-METALICA ENROLLABLE	4	6-PLASTICO PREFORMADO	4			6-ENROLLABLE	3
7-PLASTICO PREFORMADO	2	7-CAÑA	1				
8-TOL	3	8-MADERA MALLA	2				
9-VIDRIO TEMPLADO	5						
10-CAÑA	1						
11-MALLA	2						
12-HIERRO/MADERA	3						

El tipo de acabado se definirá por la suma de sus numerales índices que corresponde a cada característica; así

TIPO DE ACABADO	Coeficiente o factor	Sumatoria de pesos
No tiene	-	<=10
Básico Tradicional	0.40	>10 e =24
Económico	0.80	>24 e =30
Bueno	1.00	>30 e =35
Lujo	1.15	>35

Factor de Depreciación- Fd

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$$

Donde:

Fd = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Factor Estado de Conservación - Fes

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial de la siguiente manera:

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
1	Malo	0.40
2	regular	0.80
3	Bueno	1.00
4	Muy Bueno	1.05

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad

Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	Descripción	Vida Útil	% Residual
T1	Pilotaje	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Acero/Hierro(Cercha, metal)	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra (Soportante)	50	8
T5	Mixto (Madera Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	60	10
T6	Madera Tratada	50	10
T7	Madera sin Tratar	30	5
T8	otro (Caña)	25	5

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$$

Vr= Valor Residual

A= Área edificada

PUBe= Precio unitario base de la edificación

Pr= Porcentaje residual

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	Descripción	Vida Útil	% Residual
T1	Pilotaje	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Acero/Hierro(Cercha, metal)	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra (Soportante)	50	8
T5	Mixto (Madera Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	60	10
T6	Madera Tratada	50	10
T7	Madera sin Tratar	30	5
T8	otro (Caña)	25	5

Factor Uso - Fus

Para aplicar el factor de uso por piso, se considerarán los siguientes valores

No Tiene	1.00	No Tiene
1. HABITACIONAL	1.00	Balcón
		Baños sauna/Turco/hidromasaje
		Habitacional
		Área Comunal
		Departamento
		Patio/Jardín
		Lavandería
		Mezzanine
		Batería Sanitaria
		Garita/ Guardianía
		Patio/Jardín
		Terraza
		Cuarto de máquinas
		Comercial pequeño
INDUSTRIAL	1.15	Bodega
		Galpón
		Nave Industrial
		Silos
OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN	1.25	Oficina Privada
		Oficina Públicas
COMERCIAL	1.25	Centro Comercial
		Comercio Especializado
		Gasolineras y afines
		Lavadoras de auto
		Mercado
FINANCIERAS	1.30	Resturantes/Bares
		Bancos/ Financieras
HOSPEDAJE	1.15	Hostal
		Hostería
		Motel
		Hotel
EDUCATIVO	1.00	Aulas y Similares

SALUD	1.15	Salas de hospitalización
		Laboratorios
		Asistencia social
		Áreas de atención médica
RECREACIÓN	1.20	Deportivo o similares Cubierto
	1.10	Deportivo o similares abiertos
	1.10	Gimnasio
	1.20	Salas de Cine
	1.10	Discotecas y Similares
	1.10	Salas de juego
	1.10	Sala de Eventos
	1.10	Museos
	1.05	Mirador
	1.00	Centros de Tolerancia
OTROS SERVICIOS	1.10	Funerarias
		Cementerios
CENTRALES Y PLANTAS	1.20	Centrales y/o plantas
CULTOS RELIGIOSOS	1.20	Cultos religiosos
SEGURIDAD	1.15	Reclusorios
		Estación de Cuerpo d Bomberos
		Cuarteles
		Unidades de Pol'cia Comunitarias
TRASPORTE	1.30	Terminal terrestre
		terminal Aéreo
		terminal marítimo
PATIOS Y PARQUEADEROS	0.60	Malecón
		Parqueaderos
AGROPECUARIO	0.40	Caballerizas
		Establos
		Ivernaderos
		Galpones de Aves

Cuando existan más de un uso, se aplicará como factor la media aritmética de dichos valores

Factor de etapa de construcción –Fet

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicara el factor por etapa de construcción

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
EN PLANO	-
EN ESTRUCTURA	0.50
EN ACABADOS	0.85
TERMINADA	1.00

TÍTULO IV**DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL**

Art. 23.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL.- El valor del impuesto predial urbano y rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022 tanto en la cabecera cantonal como en sus cinco parroquias (Lodana, Ayacucho, Honorato Vásquez, La Unión y Pueblo Nuevo), será el que resulte de aplicar la tarifa del siguiente cuadro aprobado en la presente ordenanza. (Proyección tomada del catastro 2021).

TARIFA PROGRESIVA URBANO					
Nº	Rango RBU		Avalúo máximo al rango	Fracción Básica (USD \$)	Tarifa por 1000
1	0	25	9.849,00	-	1,00
2	25	50	19.682,94	21.65	1,10
3	50	100	39.398,36	47.27	1,20
4	100	200	78.729,33	102.34	1,30
5	200	400	157.431,39	220.40	1,40
6	400		En adelante	2283.65	1,50

TARIFA PROGRESIVA RURAL					
Nº	Rango RBU		Avalúo máximo al rango	Fracción Básica (USD \$)	Tarifa por 1000
1	0	15	5.999,70	-	1,00
2	15	50	19.977.78	21.97	1,10
3	50	100	39.986.74	47.98	1,20
4	100	200	79908.02	103.88	1,30
5	200	400	159.071,13	222.70	1,40
6	400		En adelante	1036.81	1,50

Nota: En la columna Avalúo máximo al rango tendrá efecto de modificación una vez que el ejecutivo determine el valor de la Remuneración Básica Unificada correspondiente al siguiente año de la emisión de los impuestos prediales.

Art. 24.- RECARGO A PREDIOS NO EDIFICADOS. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles urbanos no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones: mismo que deberá aplicarse conforme las regulaciones establecidas en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Art. 25.-RECARGO SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado.

Artículo 26.- DEL PAGO.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a los descuentos que se detallan a continuación:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO,	10%
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO,	9%
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO,	8%
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO,	7%
PRIMERA QUINCENA DE MARZO,	6%
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO,	5%
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL,	4%
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL,	3%
PRIMERA QUINCENA DE MAYO,	3%
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO,	2%
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO,	2%
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO,	1%

CAPITULO II DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 27 - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 28.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón Santa Ana, se implementará en base a convenio suscrito entre las partes de

conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD, en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 29. - EMISIÓN DE TÍTULOS 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 serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 268 del Código Orgánico Administrativo, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 30. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 31. - 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. 32. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbano y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 33. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno. (cambiar modelo de especie valorada para el próximo bienio).

Art. 34. - 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.

CAPÍTULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35. 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. 36. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 37.-. 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. 38. - 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. 39. -VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo (2007).

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agroológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON SANTA ANA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.21

7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.31
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.41

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

SUPERFICIE PREDOMINANTES DE 1.0000 HÁ. A 5.0000 HÁS. (SECTOR HOMOGÉNEO 4.1 y 4.2)

SUPERFICIE PREDOMINANTES DE 10.000 A 20-0000 HAS (SECTOR HOMOGÉNEO 4.3 Y 4.4)

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	50000	44737	36842	30000	27895	19474	13158	8947
SH 4.2	39474	34649	29825	25000	20179	15351	10526	5702
SH 4.3	13333	11930	9825	8000	7439	5193	3509	2386
SH 4.4	4167	3728	3070	2500	2325	1623	1096	746

SUPERFICIE PREDOMINANTES DE 000 M2 A 500 M2

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1 M2	CALIDAD DEL SUELO 2 M2	CALIDAD DEL SUELO 3 M2	CALIDAD DEL SUELO 4 M2	CALIDAD DEL SUELO 5 M2	CALIDAD DEL SUELO 6 M2	CALIDAD DEL SUELO 7 M2	CALIDAD DEL SUELO 8 M2
SH 4.11	30.85	27.08	23.31	19.54	15.77	12.00	8.23	4.46
SH 4.21	23.20	20.76	17.10	13.92	12.95	9.04	6.11	4.15

SH 4.31	5.17	4.62	3.81	3.10	2.88	2.12	1.36	0.92
SH 4.41	4.11	3.68	3.03	2.47	2.29	1.60	1.08	0.74

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

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

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

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 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 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 procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Art. 40. - 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, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 42.- TRIBUTACIÓN 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 y sus alícuotas. 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 de Gestión Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

TÍTULO V

CAPÍTULO I DE LOS RECLAMOS

Artículo 43. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

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

Artículo 44.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS. - Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al jefe del departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el jefe de Uso de Suelo y Entidad Catastral atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

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

Artículo 45.- DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de quince días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO II DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 46.- DE LOS PROPIETARIOS. - Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligado a registrarlos en la Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Ana y el Certificado de Solvencia actualizado, emitido por el registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Art. 47.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los directores de las áreas municipales, los notarios y el registrador de la propiedad del cantón Santa Ana, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Para la elaboración e inscripción de una escritura, los notarios y el registrador de la propiedad, exigirán que previamente el contribuyente cumpla con los siguientes requisitos:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la unidad de avalúos y catastros
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la tesorería municipal.
- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la dirección de planificación territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total respectivamente.
- Certificado de Uso de suelo.
- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD SANTA ANA solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al notario y/o registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

Art. 48. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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

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

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del Cantón Santa Ana, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**ORLANDO ONIAS
GARCIA CEDENO**

Sr. **Orlando Onias García Cedeño**
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
**KAREN FABRINA
MOLINA PARRALES**

Abg. **Karen Fabrina Molina Parrales, Mg.**
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: QUE la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON SANTA ANA PARA EL BIENIO 2022-2023;** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santa Ana, en dos sesiones ordinarias efectuadas el 21 de y 28 de diciembre de 2021 en primer y segundo debate respectivamente.

Santa Ana de Vuelta Larga, 28 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**KAREN FABRINA
MOLINA PARRALES**

Abg. **Karen Fabrina Molina Parrales Mg.**
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON SANTA ANA PARA EL BIENIO 2022-2023**”, y **ORDENO** su promulgación a través de su publicación de conformidad con la Ley.

Santa Ana de Vuelta Larga, 28 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**ORLANDO ONIAS
GARCIA CEDENO**

Sr. Orlando Onías García Cedeño
ALCALDE

Sancionó y Ordenó la promulgación de la “**LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON SANTA ANA PARA EL BIENIO 2022-2023**”, conforme a lo establecido en la Ley, el señor Orlando Onías García Cedeño, alcalde de Santa Ana, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil veintiuno. **LO CERTIFICO. -**

Santa Ana de Vuelta Larga, 28 días de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**KAREN FABRINA
MOLINA PARRALES**

Abg. Karen Fabrina Molina Parrales, Mg.
SECRETARIA GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.