

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Marcabeli: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023 2
- Cantón Paute: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2022 - 2023 32
- Cantón Paute: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022 - 2023 ... 58

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MARCABELI**Considerando:**

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que**, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la CRE 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 conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**
- Que**, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: *“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”;

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:
l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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 Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

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

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*

Que, el Art. 495 *ibídem*, establece que 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 Art. 561 *ibídem* 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 Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural** de *uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial*, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales,
la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios
Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023**

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Marcabelí**.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área 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. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51). Hasta que se realice la actualización catastral urbana y rural, luego se aplicará lo que estable el Acuerdo 017-MIDUVI

El código territorial local está compuesto por TRECE (13) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural;). Hasta que se realice la actualización catastral urbana y rural, luego se aplicará lo que estable el Acuerdo 017-MIDUVI, Luego se contará con DIECISIETE (17) dígitos numéricos de los cuales uno (1) son para identificación de

ZONA, uno (1) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)², tres (3) para identificación del PREDIO, y para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural, se contará con tres (3) para la Unidad, tres (3) para el Bloque, y tres (3) para el Piso.

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, 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:**

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Marcabellí.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y 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 Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del (Código Orgánico Administrativo) COA, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, 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, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y 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, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a 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 la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a

que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. 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. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- 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.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre 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 nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario 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**

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

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

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón. ³

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON MARCABELI
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
Bienio 2022-2023

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON MARCABELI
CUADRO DE COBERTURA Y DIFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2022-2023

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA DEFICIT	INFRAESCTRUCTURA BASICA				INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERV. MUNICIP	PROMEDIO ZONA
		ALCANT	AGUA	ELEC ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERA BORDI		
SH 1	cobertura	90.46	87.49	95.74	98.91	88.24	78.29	98.38	91.07
	deficit	9.54	12.51	4.26	1.09	11.76	21.71	1.62	8.93
SH 2	cobertura	69.69	83.03	91.44	86.87	70.54	39.29	83.04	74.84
	deficit	30.31	16.97	8.56	13.13	29.46	60.71	16.96	25.16
SH 3	cobertura	75.03	79.68	75.02	43.60	56.25	9.38	53.08	56.01
	deficit	25.76	21.10	24.98	56.40	43.75	90.63	47.23	44.26
SH 4	cobertura	45.40	54.64	48.07	38.61	35.65	5.78	34.26	37.49
	deficit	54.60	45.36	51.93	61.39	64.35	94.22	65.74	62.51
SH 5	cobertura	23.56	32.53	28.95	24.91	20.36	2.94	20.35	21.94
	deficit	76.44	67.47	71.05	75.09	79.64	97.06	79.65	78.06
SH 6	cobertura	9.18	7.15	6.39	11.23	2.81	0.00	3.21	5.71
	deficit	90.82	92.85	93.61	88.77	97.19	100.00	96.79	94.29
CIUDAD	COBERTURA	44.76	49.22	49.37	43.45	39.12	19.38	41.76	41.01
	DEFICIT	55.24	50.78	50.63	56.55	60.88	80.62	58.24	58.99

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el

cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro: 4

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO
AREA URBANA DE MARCABELI**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR	LIMITE INFERIOR	VALOR	TOTAL DE PONDERACIÓN	N° DE MANZANA
1	9.281	110	7.872	76	289.49	34
2	7.823	76	6.461	51	198.54	28
3	6.254	51	5.102	33	177.50	32
4	5.028	33	3.643	20	228.67	54
5	3.624	20	2.237	10	198.63	70
6	2.223	10	0.816	3	139.87	98

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
------------------------	--------------------

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

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

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN⁵

GAD MUNICIPAL DE MARCABELI

FACTORES - RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO

ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.2584	Madera Común	0.215	Madera Común	0.7931	Pozo Ciego	0.1345
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Caña	0.161	Canalización Aguas Servidas	0.1611
Hierro	1.8485	Madera Fina	1.423	Madera Fina	1.3221	Canalización Aguas Lluvias	0.1611
Madera Común	0.6753	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.2468	Arena-Cemento	0.6118	Canalización Combinado	0.2799
Caña	0.5005	Tierra	0	Tierra	0.1075		
Madera Fina	0.53	Mármol	3.997	Grafiado	0	Baños	
Bloque	0.5188	Marmeton (Terrazo)	1.5987	Champeado	0.404	No tiene	0
Ladrillo	0.5188	Marmolina	1.3375	Fibro Cemento	0.663	Letrina	0.1972
Piedra	0.5838	Baldosa Cemento	1.0953	Fibra Sintética	1.0707	Baño Común	0.2743
Adobe	0.5188	Baldosa Cerámica	1.099	Estuco	0.7424	Medio Baño	0.2432
Tapial	0.5188	Parquet	0.8995			Un Baño	0.3766
		Vinyl	0.6992	Cubierta		Dos Baños	0.7531
		Duela	0.7243	No Tiene	0	Tres Baños	1.1297
		Tablon / Gress	0.8995	Arena-Cemento	0.4183	Cuatro Baños	1.5063
		Tabla	0.4996	Baldosa Cemento	1.2154	+ de 4 Baños	1.8829
		Azulejo	0.649	Baldosa Cerámica	1.1088		
		Cemento Alisado	0.2468	Azulejo	0.649	Eléctricas	
				Fibro Cemento	1.1794	No tiene	0
		Revestimiento Interior		Teja Común	0.8193	Alambre Exterior	0.3677
		No tiene	0	Teja Vidriada	0.9267	Tubería Exterior	0.4137

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN⁶ **Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural**

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

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de

conservación.

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN⁷
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL (0,75‰).⁸

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos 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 Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al 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, 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 uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

Art. 35. VALOR DEL SUELO EN ÁREAS ESPECÍFICAS. – Aplicar el valor de \$ 5.00 por m², aquellos predios que superen los 70.000,00 m². Aplicar el valor de \$ 5.50 por m², aquellos predios que se encuentren entre un área de (10.000,00 a 69.999.00) m², el valor de \$ 6.00 por m², aquellos predios que se encuentren entre un área de (4.500,00 a 9.999,00) m²; todos los valores antes mencionados se aplicará solamente para áreas no consolidadas, **a excepción de los predios de propiedad de las instituciones públicas.**

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a 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 por la Ley.

Art. 37- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 38.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas.**

Art. 39.- 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*

Art. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- 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:

1. Valor de terrenos

1.1. *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, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SIGAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el

plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE ...⁹**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.11
2	SECTOR HOMOGENEO 4.11
3	SECTOR HOMOGENEO 5.11
4	SECTOR HOMOGENEO 3.1
5	SECTOR HOMOGENEO 4.1
6	SECTOR HOMOGENEO 5.1
7	SECTOR HOMOGENEO 6.1
8	SECTOR HOMOGENEO 7.1

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo

El valor base por hectárea 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**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de 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, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES¹⁰

1.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 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	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN	1.00 A 0.70

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

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.

Así, 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 aplicarán los siguientes criterios: **Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

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

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

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 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

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.

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana) ¹¹

Art. 41.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 42.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- 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 de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es DE UNO PUNTO CUATRO POR MIL (1.4 ‰)¹²

Art. 44.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y 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/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;

- Cada propietario/a 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 a la máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 45.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Disposición General

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Disposición Derogatoria

Primera.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Marcabellí, a los quince días del mes de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:
EFREN SEGUNDO
PANGAY CHAMBA

Ing. Efrén Segundo Pangay Chamba
ALCALDE DEL CANTON MARCABELI

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**CRISTHIAN
EDUARDO ROMERO
ARMIJOS**

Abg. Cristhian Eduardo Romero Armijos
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN. – El suscrito, Cristhian Eduardo Romero Armijos, Secretario del Concejo Municipal del cantón Marcabellí, certifico, que la “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023”; fue discutido en dos debates por el Concejo Municipal, en sesiones ordinarias, celebradas el día 09 de diciembre de 2021 primer debate, y segundo debate sesión ordinaria celebrada el 15 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTHIAN
EDUARDO ROMERO
ARMIJOS**

Abg. Cristhian Eduardo Romero Armijos
SECRETARIO GENERAL

Marcabellí, a los 16 días del mes de diciembre de 2021, a las 09h00 horas, de conformidad a lo que establece el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Remítase al señor Alcalde en tres ejemplares la “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023”.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTHIAN
EDUARDO ROMERO
ARMIJOS**

Abg. Cristhian Eduardo Romero Armijos
SECRETARIO GENERAL

Marcabellí, a los 16 días del mes de diciembre de 2021, a las 10h00 horas, de conformidad a lo que establece el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, procedo a SANCIONAR, la “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023”, disponiendo su promulgación en la página web de la institución y en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**EFREN SEGUNDO
PANGAY CHAMBA**

Ing. Efrén Segundo Pangay Chamba
ALCALDE DEL CANTON MARCABELÍ

Así mismo, CERTIFICO que la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023”, fue Sancionada, Firmada, Y Ordenada su publicación por el señor Alcalde Ing. Efrén Segundo Pangay Chamba, a los 16 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTHIAN
EDUARDO ROMERO
ARMIJOS**

Abg. Cristhian Eduardo Romero Armijos
SECRETARIO GENERAL

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, con el fin de planificar el desarrollo cantonal, como se ha establecido su competencia constitucional, así como para financiar las obras, bienes y servicios que por ley debe prestar a la colectividad cantonal, requiere formar un catastro en permanente actualización de todos los inmuebles tanto urbanos como rurales, y asignar un avalúo que refleje los precios reales, tratando de inculcar en los administrados una cultura tributaria, para obtener los recursos suficientes y necesarios que impulsen el desarrollo local, pero procurando que no se cause mayor impacto en las economías de las familias pauteñas.

Pensamos que la labor legislativa del Concejo Municipal de Paute, debe observar una serie de parámetros, cuando se trata de analizar, elaborar y aprobar la ordenanza relativo a los catastros inmobiliarios municipales.

Por tanto, la elaboración de este instrumento, no es cuestión solo legal, para actualizar los catastros cada bienio, sino de ir ajustando a la situación actual y a las proyecciones de desarrollo de nuestro Cantón.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE

Considerando:

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

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

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se

han ampliado considerando a: "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales ";

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO
2022 - 2023 DEL CANTÓN PAUTE**

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y hay definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01 y, del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

a) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

Se considera las rebajas, deducciones y exoneraciones a:

- I. Personas con discapacidad.
- II. Adultos mayores.

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Paute.

Artículo 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o posesionanos en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 13. - NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará según las formas permitidas por el artículo 110 y siguientes del Código Tributario, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y las disposiciones del Código Orgánico Administrativo COA, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

Artículo 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - 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 18.- 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 19.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Paute, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6 literal (i) del COOTAD y, en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios; se aplicara el 0.15 por mil del valor de la propiedad urbana y rural.

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

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

Obligatoriamente la Unidad de Avalúos y Catastros cuando la ficha catastral se encuentre desactualizada previo a la emisión de los certificados de avalúos, actualizarán la información de conformidad con las ordenanzas vigentes y los levantamientos topográficos en formato digital presentados por parte de los contribuyentes.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán 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 y la legislación local.

Artículo 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a los predios rurales
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 25.- 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 26.- 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 27.- 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 previstos en la Ley; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particularidades de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PAUTE

PARROQUIA PAUTE	
CODIGO	Sector Homogéneo - Sector Valoración
Parroquia - rural	
50,51	01.01.01
50,51	02.01.01
50,51	02.10.01
50,51	02.20.01
50,51	03.01.01
50,51	04.01.01
50,51	05.01.01
50,51	06.01.01
50,51	06.10.01
50,51	07.01.01

PARROQUIA BULÁN	
CODIGO	Sector Homogéneo - Sector Valoración
Parroquia - rural	
52,51	01.01.01
52,51	02.01.01
52,51	02.10.01
52,51	03.01.01

PARROQUIA CHICAN		
Código	Sector Homogéneo/Sector Valoración	Sub Sector de valoración
Parroquia/Rural		
53,51	1,01	10
53,51	1,01	20
53,51	1,1	1
53,51	1,2	1
53,51	2,01	10
53,51	2,01	20
53,51	2,1	10
53,51	2,1	20
53,51	3,01	1

PARROQUIA DUG DUG	
Código	Sector Homogéneo/Sector Valoración
Parroquia/Rural	
62,51	01.01.01
62,51	01.10.01
62,51	02.01.01
62,51	02.10.01
62,51	02.20.01

PARROQUIA EL CABO	
CODIGO	Sector Homogéneo - Sector Valoración
Parroquia - rural	
54,51	01.01.01
54,51	01.10.01
54,51	02.01.01
54,51	02.10.01
54,51	03.01.01
54,51	04.01.01

PARROQUIA GUARAINAG	
CODIGO	Sector Homogéneo/Sector Valor
Parroquia - rural	
56,51	01.01.01
56,51	01.10.01
56,51	02.01.01
56,51	02.10.01

PARROQUIA SAN CRISTÓBAL	
CODIGO	Sector Homogéneo/ Sector Valoración
Parroquia - rural	
59,51	01.01.01
59,51	01.10.01
59,51	01.20.01
59,51	02.01.01
59,51	02.10.01
59,51	03.01.01

PARROQUIA TOMBAMBA	
Código	Sector Homogéneo/ Sector Valoración
Parroquia/Rural	
61,51	01.01.01
61,51	02.01.01
61,51	02.10.01
61,51	03.01.01

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;

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.

Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en los siguientes cuadros:

PARROQUIA PAUTE			
CODIGO PARROQUIA RURAL	SECTOR HOMOGENEEO - SECTOR DE VALORIZACION	COSTO MINIMO/ HA	COSTO MAXIMO / ha
50.51	01.01.01	700	12600
50.51	02.01.01	8000	20000
50.51	02.10.01	5400	17300
50.51	02.20.01	1000	20400
50.51	03.01.01	10000	92700
50.51	04.01.01	38800	98000
50.51	05.01.01	1500	8600
50.51	06.01.01	3000	26300
50.51	06.10.01	13200	61600
50.51	07.01.01	42100	67100

PARROQUIA BULAN			
CODIGO PARROQUIA RURAL	SECTOR HOMOGENEEO - SECTOR DE VALORIZACION	COSTO MINIMO/ HA	COSTO MAXIMO/ ha
52.51	01.01.01	4800	10800
52.51	01.10.01	1400	3700
52.51	02.01.01	2300	21900
52.51	02.10.01	1400	7600
52,51	03.01.01	6000	19200

PARROQUIA CHICAN				
CODIGO PARROQUIA RURAL	SECTOR HOMOGENEEO - SECTOR DE VALORIZACION	SUB SECTOR DE VALORACION	COSTO MINIMO/ HA	COSTO MAXIMO/ ha
53.51	01.01		20	271600
53.51	01.10		01	100000
53.51	01.20		01	14300
53.51	02.01		20	13500
53.51	02.10		10	171400
53.51	02.10		20	8500
53.51	03.01		01	22500

PARROQUIA DUG DUG			
CODIGO PARROQUIA RURAL	SECTOR HOMOGENEO - SECTOR DE VALORIZACION	COSTO MINIMO/ HA	COSTO MAXIMO/ ha
62.51	01.01.01	6000	27300
62,51	01.10.01	1400	37000
62,51	02.01.01	1300	13000
62,51	02.10.01	12700	23600
62,51	02.20.01	1000	2800

PARROQUIA EL CABO			
CODIGO PARROQUIA RURAL	SECTOR HOMOGENEO - SECTOR DE VALORIZACION	COSTO MINIMO/ HA	COSTO MAXIMO/ ha
54.51	01.01.01	258145,5	447670,5
54.51	01.01.01	226209,1	415130,9
54.51	02.01.01	1000	35543,99
54.51	02.10.01	2500	17474,98
54.51	03.01.01	31400	134951,6
54.51	04.01.01	1000	8504,55

PARROQUIA GUARAINAG			
CODIGO PARROQUIA RURAL	SECTOR HOMOGENEO - SECTOR DE VALORIZACION	COSTO MINIMO/ HA	COSTO MAXIMO/ ha
56.51	01.01.01	20600	36100
56.51	01.10.01	6500	14800
56.51	02.01.01	4100	8600
56.51	02.10.01	500	1300

PARROQUIA SAN CRISTOBAL			
CODIGO PARROQUIA RURAL	SECTOR HOMOGENEO - SECTOR DE VALORIZACION	COSTO MINIMO/ HA	COSTO MAXIMO/ ha
59.51	01.01.01	120500	333000
59.51	01.10.01	197500	3757300
59.51	01.20.01	84100	138200
59.51	02.01.01	123000	219400
59.51	02.10.01	24800	65600
59.51	03.01.01	3500	5700

PARROQUIA TOMBAMBA			
CODIGO PARROQUIA RURAL	SECTOR HOMOGENEO - SECTOR DE VALORIZACION	COSTO MINIMO/ HA	COSTO MAXIMO/ ha
61.51	01.01.01	16400	55300
61.51	02.01.01	82500	122400
61.51	02.10.01	7500	26100
61.51	03.01.01	2600	8700

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

• **Coefficiente de corrección por el relieve del lote**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR RELIEVE DEL LOTE (TtrI)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	PLANO	1,00
2	ONDULADO	0.97
3	ACCIDENTADO	0.90
4	INCLINADO HASTA EL 30%	0.93
5	INCLINADO DE 30% HASTA EL 70%	0.80

• **Coefficiente de corrección por uso de suelo**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR USO DE SUELO (TUS)		
USO	NOMBRE	FACTOR
1	SIN CULTIVO	1,25
2	CULTIVO CICLO CORTO - BARBECHO	1
3	CULTIVOS PERMANENTES	0,95
4	PASTOS ARTIFICIALES	1
5	PASTO NATURALES	1,05
6	BOSQUES NATURALES	0,8
7	PLANTACION FORESTAL	0,85
8	CHAPARRO Y OTROS	0,85
9	PARAMO, PAJONAL	0,8
10	INVERNADEROS (CULTIVOS)	1,1
11	LAGUNAS, REPRESAS Y RIEGO	1
12	CONSTRUCCIONES E INSTALACION	1
13	MINERIA	3
14	OTROS (ESPECIFIQUE)	1

• **Coefficiente de corrección por tipo de acceso al lote**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR TIPO DE ACCESO A LOTE (TACL)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE	0,93
2	CAMINO PEATONAL/ HERRADURA	0,97
3	CARROZABLE	1
4	CARROZABLE CON PEAJE	1,05

- **Coeficientes de corrección jerarquía de vías**

JERARQUIA DE VIAS		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	PRIMER ORDEN	1
2	SEGUNDO ORDEN	0,96
3	TERCER ORDEN	0,93

- **Coeficientes de corrección por capa de rodadura**

COEFICIENTE DE CORRECCION CAPA RODADURA DE LAS VIAS		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	TIERRA	0,93
2	LASTRE	0,96
3	PIEDRA	0,98
4	ASFALTO	1
5	ADOCRETO/H.ARMADO	1,05

- **Coeficiente de corrección por erosión del lote**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR EROSION DE LOTE (TERL)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE	1
2	BAJA	0,96
3	MODERADA	0,91
4	ALTA	0,85

- **Coeficientes de corrección por servicios de Agua**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR SERVICIO DE AGUA (TA ag)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE	0,92
2	POZO VERTIENTE	0,95
3	RIO CANAL	0,97
4	RED PUBLICA ENTUBADA	0,99
5	RED PUBLICA TRAZADA	1,05

• **Coeficientes de corrección por servicios de Alcantarillado**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TA AL)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE	0,92
2	A CIELO ABIERTO	0,96
3	RIO QUEBRADA	1,1
4	RED PUBLICA	0,94
5	POZO SEPTICO	0,94

• **Coeficientes de corrección por servicios de energía eléctrica**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (TSEE)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE	0,92
2	PLANTA PROPIA	0,96
3	RED PUBLICA	1

• **Coeficientes de corrección por riego**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR RIEGO (TSrieg)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE	0,89
2	TIENE PROPIO	1,05
3	TIENE COMUNAL	1
4	TIENE DE OTRO LADO	0,95

• **Coeficiente de corrección por fuente de riego**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR FUENTE DE RIEGO		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	CANAL	1,05
2	RIO/QUEBRADA	1
3	VERTIENTE	0,98
4	RESERVORIO	1,1
5	BOMBAS(TRAJE DE OTROS LADO)	0,96
6	OTROS	0,96

- **Coefficiente de corrección por servicios de recolección de basura**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR RECOLECCION DE BASURA (TSRB)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE CORRECCION DE BASURA	0,98
2	TIENE RECOLECCION OCACIONAL	1
3	TIENE RECOLECCION PERMANENTE	1,05

- **Coefficiente de corrección por servicio de transporte**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE TRANSPORTE PUBLICO	0,94
2	SI TIEN OCACIONAL	0,97
3	SI TIENE TRANSPORTE PUBLICO	1

- **Coefficiente de corrección por servicio telefónico**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR SERVICIO DE TELEFONICO (TAL)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE RED TELEFONICA	0,96
2	TIENE RED TELEFONICA	1
3	TIENE RED INALAMBRICA	1

- **Coefficiente de corrección por servicio de agua instalación domiciliaria**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR SERVICIO DE AGUA INSTALACION DOMICILIARIA (TAL)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE	0,98
2	SI TIENE	1

- **Coefficiente de corrección de Riesgos**

COEFICIENTE DE CORRECCION POR RIESGOS (T Riesgos)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NINGUNO	1
2	FALLA GEOLOGICA LEVE	0,85
3	FALLA GEOLOGICA MODERADA	0,5
4	FALLA GEOLOGICA GRAVA	0,1

Coefficiente de corrección de Destino económico

COEFICIENTE DE CORRECCION POR DESTINO ECONOMICO (T DEC)		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	AGRICOLA	1
2	GANADERO	1,1
3	FORESTAL	0,9
4	INDUSTRIAL	2
5	MINERO NO METALICO	8
6	MINERO METALICO	1,2
7	RECREACIONAL	1
8	HABITACIONAL	1,1
9	COMERCIAL	2
10	AGRICOLA MINIFUNDIO	1,2
11	AVICOLA	1,5
12	AGRICOLA GANADERO	1
13	AGRICOLA FORESTAL	1
14	GANADERO FORESTAL	1
15	AGRICOLA GANADERO FORESTAL	1
16	EDUCACIONAL	1
17	RELIGIOSO	1
18	SALUD	1
19	MILITAR	1
20	BIACUATICO	1
21	AGRICOLA BIOACUATICO	1
22	GANADERO BIOCAUTICO	1
23	FORESTAL BIOCUATICO	1
24	AGRICOLA BIACUATICO GANADERO	1
25	AGRICOLA BIOCUATICO FORESTAL	1
26	GANADERO FORESTAL BIOACUATICO	1
27	AGRICOLA AVICOLA	1
28	AGRICOLA GANADERO AVICOLA	1
29	GANADERO INDUSTRIAL	2,2
30	AGRICOLA INDUSTRIAL	1,6
31	AGRICOLA GANADERO FORESTAL BIOACUATICO	1
32	RESERVA ECOOGICA	0,2

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:

CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO

Valor de terreno= ((Valor Base x Superficie) x Factores de Afectación) x Factores de Riesgos

$$VT = S \times Vb \times Fa \times R$$

Dónde:

S= Superficie en Has

VT= Valor comercial del predio

Vb= Valor base del predio (Según clasificación de tipo de suelo para cada sector)

Fa= Promedio factores de afectación (sin considerar el factor Riesgos)

Fa= FaTop x Fa Agr x FaLoc x FaUso x FaOcup x FaSer

R= Factor Riesgos.

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula).

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

CRITERIOS PARA ACTUALIZAR LOS AVALÚOS

Para la valoración puntual de las propiedades, en caso de avalúos especiales, para adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales, indemnizaciones, expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, la Dirección General de Avalúos, Catastros se realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en el marco de valoración mínima y máxima establecida para cada valor unitario base constantes en los cuadros de valor de la tierra, anexos en esta Ordenanza.

Una vez actualizado el avalúo, de diferir con el valor inicial que constaba en la base catastral, deberá efectuarse una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años.

Artículo 28.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 29.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de las propiedades que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicara al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL- De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2022-2023 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial rural se aplicará una tarifa que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000) del avalúo real.

Para la liquidación del valor del impuesto predial rural (para avalúos individuales o acumulados) se considerarán las siguientes tarifas diferenciadas:

DESDE	HASTA	TARIFA
<15000	15000	CERO PUNTO TRESCIENTOS CINCO POR MIL (0.305*1000)
15000.01	30000	CERO PUNTO TREINTA Y CINCO POR MIL (0.35*1000)
30000.01	60000	CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL (0.50*1000)
60000.01	100000	CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL (0.75*1000)
100000.01	>100000.01	UNO POR MIL (1*1000)

Artículo 31. - 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 32.- 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 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 33.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DE TITULO. -

Los funcionarios respectivos, estarán obligados a hacer las rebajas tributarias, conforme se ordena tanto en la “Ley orgánica de las Personas Adultas Mayores” como en la “Ley Orgánica de discapacidades” y su reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - EL responsable y los técnicos de la unidad de avalúos y catastros están en la obligación de mantener actualizados los catastros del Cantón Paute, cuya actualización se efectuará de oficio y a petición de las Jefaturas y Direcciones en la Administración Municipal.

SEGUNDA. – Una vez emitido el permiso de Construcción Mayor, por la Jefatura de Control Urbano del GAD Municipal del cantón Paute, de forma inmediata se procederá con la actualización de los datos tanto de área de terreno y área de construcción en la Jefatura de Avalúos y Catastros para que en el próximo periodo fiscal se consideren estos valores en la emisión de los respectivos tributos.

TERCERA. – Todo lo no contemplado en la presente Ordenanza se aplicará las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás normativas del ordenamiento jurídico del país pertinentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - La máxima autoridad, dentro del término de veinte días contados desde la entrada en vigencia de esta ordenanza, emitirá y aprobará un reglamento de rebaja de tributos, para los grupos de atención prioritaria, para dar aplicabilidad tanto a la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores” como a la “Ley Orgánica de Discapacidades”; y,

SEGUNDA. - Todos los títulos provisionales emitidos, hasta la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza, se declaran como títulos definitivos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - VIGENCIA: La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial, del mismo modo se la publicará en la Página Web y en la Gaceta Municipal, conforme se ordena en el art. 324 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”; y, en el artículo 16 de la “Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia del Trámite Administrativo”; sin perjuicio de ser aplicada desde su aprobación en las disposiciones correspondientes.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:
**RAUL REMIGIO
DELGADO
ORELLANA**

Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PAUTE.



Firmado electrónicamente por:
**KATIA PRISCILA
ALBA CONTRERAS**

Abg. Priscila Alba Contreras.
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PAUTE: La infrascrita Secretaria del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute, **CERTIFICA:** Que, la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023**”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute, en primer debate en sesión ordinaria número 39 de fecha 02 de diciembre del dos mil veinte y uno, y, en segundo debate en sesión extraordinaria número 41 de fecha 10 de diciembre del dos mil veinte y uno.- **Lo Certifico.**



Firmado electrónicamente por:
**KATIA PRISCILA
ALBA CONTRERAS**

Abg. Priscila Alba Contreras.
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PAUTE.- Una vez que la presente **REFORMA INTEGRAL A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del cantón Paute, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-** Paute, 10 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**KATIA PRISCILA
ALBA CONTRERAS**

Abg. Priscila Alba Contreras.
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PAUTE. - Una vez que el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute, ha conocido, discutido y aprobado la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - **EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.**



Firmado electrónicamente por:
**RAUL REMIGIO
DELGADO
ORELLANA**

Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PAUTE.

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita Secretaria del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute, **CERTIFICA QUE:** El Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute, proveyó y firmo la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:

**KATIA PRISCILA
ALBA CONTRERAS**

Abg. Priscila Alba Contreras.
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, con el fin de planificar el desarrollo cantonal, como se ha establecido su competencia constitucional, así como para financiar las obras, bienes y servicios que por ley debe prestar a la colectividad cantonal, requiere formar un catastro en permanente actualización de todos los inmuebles tanto urbanos como rurales, y asignar un avalúo que refleje los precios reales, tratando de inculcar en los administrados una cultura tributaria, para obtener los recursos suficientes y necesarios que impulsen el desarrollo local, pero procurando que no se cause mayor impacto en las economías de las familias pauteñas.

Pensamos que la labor legislativa del Concejo Municipal de Paute, debe observar una serie de parámetros, cuando se trata de analizar, elaborar y aprobar la ordenanza relativo a los catastros inmobiliarios municipales.

Por tanto, la elaboración de este instrumento, no es cuestión solo legal, para actualizar los catastros cada bienio, sino de ir ajustando a la situación actual y a las proyecciones de desarrollo de nuestro Cantón.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO
2022 - 2023 DEL CANTÓN PAUTE**

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y hay definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01 y, del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

a) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

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

Se considera las rebajas, deducciones y exoneraciones a:

- I. Personas con discapacidad.
- II. Adultos mayores.

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Paute.

Artículo 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o posesionanos en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 13. - NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará según las formas permitidas por el artículo 110 y siguientes del Código Tributario, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y las disposiciones del Código Orgánico Administrativo COA, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del

bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

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

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

Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS- Según lo permitido por el artículo 498 del COOTAD, en todos sus incisos, con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

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

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

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

Artículo 20.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Paute, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6 literal (i) del COOTAD y, en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios; se aplicara el 0.15 por mil del valor de la propiedad urbana y rural.

Artículo 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, así como también los responsables de los levantamientos topográficos, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario, el COA, en concordancia con la Disposición Reformatoria Cuarta del COIP.

Artículo 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita, formulario de avalúos y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Obligatoriamente la Unidad de Avalúos y Catastros cuando la ficha catastral se encuentre desactualizada previo a la emisión de los certificados de avalúos, actualizarán la información de conformidad con las ordenanzas vigentes y los levantamientos topográficos, en formato digital presentados por parte de los contribuyentes.

Artículo 23.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 24.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 25.- 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 el GAD Municipal de Paute, en la forma establecida por la ley.

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

Artículo 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

Artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas el Cantón.

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2022-2023

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA CANTONAL											
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS											
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERA Y BORDILLOS	TELEFONO	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	1	58,01	86,63	90	31	48	19	96	61	35	58,29
	DEFICIT	41,99	13,37	10	69	52	81	4	39	65	41,71
	2	15,59	50,46	90	15	41	5	58	73	58	45,12
	DEFICIT	84,41	49,54	10	85	59	95	42	27	42	54,88
	3	100	100	100	60	71	95	100	96	100	91,33
	DEFICIT	0	0	0	40	29	5	0	4	0	8,667
	4	100	100	100	92	100	100	100	100	100	99,11
	DEFICIT	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0,889
2	1	49,94	48,25	100	12	49	7	71	33	22	43,58
	DEFICIT	50,06	51,75	0	88	51	93	29	67	78	56,42
	2	88,47	91,85	100	35	56	64	99	79	68	75,7
	DEFICIT	11,53	8,15	0	65	44	36	1	21	32	24,3
	3	100	100	90	53	61	44	95	71	100	79,33
	DEFICIT	0	0	10	47	39	56	5	29	0	20,67
	4	100	100	100	58	65	21	100	90	100	81,56
	DEFICIT	0	0	0	42	35	79	0	10	0	18,44
3	1	90,38	92,19	91	33	42	0	100	55	18	57,95
	DEFICIT	9,62	7,81	9	67	58	100	0	45	82	42,05
	2	41	39,44	100	16	42	44	79	64	71	54,05
	DEFICIT	59	60,56	0	84	58	56	21	36	29	45,95
	3	52,21	50,74	100	20	30	64	98	42	82	59,88
	DEFICIT	47,79	49,26	0	80	70	36	2	58	18	40,12
	4	97,86	97,77	95	42	52	18	100	79	54	70,63
	DEFICIT	2,14	2,23	5	58	48	82	0	21	46	29,37
4	1	15,16	49,36	90	17	21	0	83	9	24	34,28
	DEFICIT	84,84	50,64	10	83	79	100	17	91	76	65,72
COBERTURA		69,89	77,44	95,85	37,23	52,2	37	90,7	65,54	64	65,53
DEFICIT		30,11	22,56	4,154	62,77	47,8	63	9,31	34,46	36	34,47

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE EL CABO												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	1	100	100	100	89,7	100	60	80,2	100	100	20	85
	DÉFICIT	0	0	0	10,3	0	40	19,8	0	0	80	15
	2	100	100	100	67,5	100	81,3	77,3	100	100	10	83,6
	DÉFICIT	0	0	0	32,5	0	18,8	22,7	0	0	90	16,4
2	1	63,59	93,1	90,3	17,2	100	13	12,2	56	97	0	54,2
	DÉFICIT	36,41	6,94	9,66	82,8	0	87	87,8	44	3	100	45,8
	2	85,53	89	85,7	19,4	100	17,2	16,8	60	92	0	56,6
	DÉFICIT	14,47	11	14,3	80,6	0	82,8	83,2	40	8	100	43,4
COBERTURA		87,28	95,5	94	48,5	100	42,9	46,6	79	97,3	7,5	69,9
DÉFICIT		12,72	4,47	6	51,6	0	57,1	53,4	21	2,75	92,5	30,1

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHICAN												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR 01	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	COBERTURA	45,2	85,4	83,6	13,7	100	14	39	54	77	0	51,2
DÉFICIT		54,8	14,6	16,4	86,3	0	86	61	46	23	100	48,8

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE BULÁN												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR 01	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	COBERTURA	40	72,9	84	9	100	10,4	26,1	76	85,8	45,4	54,96
DEFICIT		60	27,1	16	91	0	89,6	73,9	24	14,2	54,6	45,04

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE GUARAINAG												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	COBERTURA	47,2	77,6	74	18,6	100	5	11	55	92	0	48
	DÉFICIT	52,8	22,4	26	81,4	0	95	89	45	8	100	52

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN CRISTÓBAL												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	COBERTURA	54,4	60	68,6	5,83	100	12,9	18,9	65,95	91,3	0	47,8
	DÉFICIT	45,6	40	31,4	94,2	0	87,1	81,1	34,05	8,71	100	52,2

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE TOMEBAMBA												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	COBERTURA	47,2	77,6	74	18,6	100	5	11	55	92	0	48
	DÉFICIT	52,8	22,4	26	81,4	0	95	89	45	8	100	52

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE DUG DUG												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
1	COBERTURA	65,3	70,8	68,1	21,1	100	0	72	99	56,82	0	55,2
	DÉFICIT	34,7	29,2	32	78,9	0	100	28	1,4	43,18	100	44,8

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR M2 ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PAUTE				
VALOR DEL SUELO URBANO PARROQUIA DE PAUTE				
MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	VALORACIÓN ACTUAL	
			VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
50010101	S2	S2V3	32	67
50010102	S2	S2V4	32	67
50010103	S2	S2V3	32	67
50010104	S2	S2V3	32	67
50010105	S2	S2V1	42.87	145
50010106	S2	S2V1	42.87	145
50010107	S2	S2V3	32	67
50010108	S2	S2V2	167	194
50010109	S2	S2V2J1	99.5	130.5
50010110	S2	S2V2J1	99.5	130.5
50010111	S2	S2V2J1	99.5	130.5
50010112	S2	S2V2	167	194

50010113	S2	S2V2	167	194
50010201	S3	S3V4	189	227
50010301	S3	S3V2J1	189	291
50010302	S3	53V2J1	189	291
50010303	S3	S3V3	189	227
50010304	S3	53V3	189	227
50010305	S3		189	227
50010306	S3	S3V3	189	227
50010307	S3	S3V3	189	227
50010308	S3	S3V3	189	227
50010309	S3	S3V3	189	227
50010310	S3	S3V3	189	227
50010311	S3	S3V3	189	227
50010312	S3	S3V2J2	187	317
50010313	S3	S3V3	189	227
50010314	S3	S3V3	189	227

50010315	S3	S3V3	100	140
50010316	S3	S3V3	189	227
50010317	S3	S3V3	187	227
50010318	S3	S3V3	187	227
50010319	S3	S3V3	189	227
50010320	S3	S3V2J2	187	317
50010321	S3	S3V2J2	180	300
50010322	S3	S3V3	189	227
50010323	S3	S3V3	189	227
50010324	S3	S3V3	189	227
50010325	S3	S3V3	189	227
50010326	S3	S3V3	189	227
50010327	S3	S3V2J2	180	300
50010328	S3	S3V2J2	180	300
50010329	S3	S3V2J1	189	291
50010330	S3	S3V3	189	227
50010331	S3	S3V3	189	227
50010332	S3	S3V3	189	227
50010401	S3	S3V1J2	154	175
50010402	S3	S3V1J2	154	175
50010403	S3	S3V1J4	205	299
50010404	S3	S3V2J2	187	317
50010405	S3	53V2J2	187	317

50010406	S3	53V2J2	187	317
50010407	S3	S3V2J1	189	291
50010408	S3	S3V2J2	187	317
50010409	S3	S3V2J2	187	317
50010410	S3	S3V2J2	187	317
50010411	S3	S3V2J2	187	317
50010413	53	S3V1J2	154	175
50010414	S3	S3V1J4	205	299
50010415	S3	S3V2J2	187	317
50010416	S3	S3V2J2	187	317
50010417	S3	S3V2J2	180	300
50010418	S3	S3V2J2	180	300
50010419	\$3	53V2J2	180	300
50010420	S3	53V2J2	180	300
50010421	S3	S3V1J3	205	299
50010422	S3	S3V1J3	205	299
50010423	S3	S3V1J3	205	299
50010424	S3	S3V1J2	154	175

50010425	S3	S3V1J2	154	175
50010426	S3	S3V1J2	154	175
50010427	S3	S3V1J2	154	175
50010428	S3	53V1J2	154	175
50010429	S3	S3V1J3	205	299
50010430	S3	S3V1J3	205	299
50010431	53	53V2J1	189	291
50010432	S3	S3V2J1	189	291
50010433	S3	S3V2J1	189	291
50010434	S3	53V2J2	187	317
50010435	S3	S3V1J2	154	175
50010436	S3	S3V1J2	154	175
50020101	31	S1V5	22.72	36
50020102	SI	S1V5	22.72	36
50020103	SI	S1V5	22.72	36
50020104	SI	S1V5	22.72	36
50020105	SI	S1V5	22.72	36
50020106	SI	S1V5	22.72	36
50020107	SI	S1V5	22.72	36
50020108	SI	51V5	22.72	36

50020109	S1	S1V3J1	66	116
50020110	S1	S1V3J1	66	116
50020111	S1	S1V3J1	66	116
50020112	S1	S1V2J1	74	99
50020113	S1	S1V2J1	74	99
50020114	S1	S1V2J1	74	99
50020201	S3	S3V1J2	154	
50020202	S3	S3VU2	154	175
50020203	S3	S3V1J2	154	175
50020204	S3	S3V1J5	191	256
50020205	S5	S5V1	55.32	104.37
50020206	S5	S5V1	55.32	104.37
50020207	S5	S5V1	55.32	104.37
50020208	S5	S5V1	55.32	104.37
50020209	S5	S5V1	55.32	104.37
50020210	S5	S5V1	55.32	104.37
50020211	S5	S5V1	55.32	104.37
50020212	S3	S3V1J5	191	256
50020213	S7	S7V3	21.17	55.69
50020214	S7	S7V3	21.17	55.69
50020215	S7	S7V3	21.17	55.69
50020216	S7	S7V2	54.6	122.84
50020217	S7	S7V2	54.6	122.84
50020218	S7	S7V2	54.6	122.84
50020219	S7	S7V2	54.6	122.84
50020220	S7	S7V2	54.6	122.84
50020221	S7	S7V3	21.17	55.69
50020301	S3	S3V1	191	256
50020302	S3	S3V3	189	227
50020303	S3	S3V3	189	227
50020304	S3	S3V3	189	227
50020305	S3	S3V3	189	227
50020306	S6	S6V1	101	180.66
50020307	S6	S6V1	101	180.66
50020308	S6	S6V1	101	180.66
50020309	S6	S6V1	101	180.66
50020310	S6	S6V1	101	180.66
50020311	S6	S6V1	101	180.66
50020312	S6	S6V1	101	180.66

50020313	S6	S6V1	101	180.66
50020314	S6	S6V1	101	180.66
50020315	S6	S6V1	101	180.66
50020316	S6	S6V1	101	180.66
50020317	S6	S6V1	101	180.66
50020318	S6	S6V1	101	180.66
50020320	S6	S6V1	101	130.66
50020321	S6	S6V1	101	180.66
50020322	S6	S6V1	101	180.66
50020323	S6	S6V1	101	180.66
50020324	S6	S6V1	101	180.66
50020325	S6	S6V1	101	180.66
50020326	S6	S6V1	101	180.66
50020327	S6	S6V1	101	180.66
50020328	S6	S6V1	101	180.66
50020329	S6	S6V1	101	180.66
50020330	S6	S6V1	101	180.66
50020331	S6	S6V1	101	180.66
50020332	S6	S6V1	101	
50020333	S6	S6V1	101	180.66
50020334	S6	S6V1	101	180.66
50020335	S6	S6V1	101	180.66
50020401	S6	S6V2	66.52	114.22
50020402	S6	S6V2	66.52	114.22
50020403	S6	S6V2	66.52	114.22
50020404	S6	S6V2	66.52	114.22
50020405	S6	S6V2	66.52	114.22
50020406	S6	S6V2	66.52	114.22
50020407	S6	S6V2	66.52	114.22
50020408	S6	S6V2	66.52	114.22
50020409	S6	S6V2	66.52	114.22
50020410	S6	S6V2	66.52	114.22
50020411	S6	S6V2	66.52	114.22
50020412	S6	S6V2	66.52	114.22
50020413	S6	S6V2	66.52	114.22
50020414	S6	S6V2	66.52	114.22
50020415	S6	S6V2	66.52	114.22
50020416	S6	S6V2	66.52	114.22

50020417	S6	S6V2	66.52	114.22
50020418	S6	S6V3	169.22	205.26
50020419	S6	S6V3	169.22	205.26
50020420	S6	S6V3	169.22	205.26
50020421	S6	S6V2	66.52	114.22
50020422	S6	S6V2	66.52	114.22
	S6		66.52	114.22
50020424	S6	S6V2	66.52	114.22
50020425	S6	S6V2	66.52	114.22
50020426	S6	S6V2	66.52	114.22
50020427	S6	S6V2	66.52	114.22
50020428	S6	S6V2	66.52	114.22
50030101	S7	S7V3	21.17	55.69
50030201	S8	5SV1	84.46	110.01
50030202	S8	SSV1	84.46	110.01
50030203	S8	58V1	84.46	110.01
50030204	S8	S8V1	84.46	110.01
50030205	S8	S8V1	84.46	110.01
50030206	S8	S8V1	84,46	110.01
50030207	S8	S8V1	84.46	110.01
50030208	S8	58V1	84.46	110.01
50030209	S8	S8V1	84.46	110.01
50030210	S8	S3V1	84.46	110.01
50030211	S8	S8V1	84.46	110.01
50030212	S8	S8V1	34.46	110.01
50030301	S8	5SV1	84.46	110.01
50030302	S8	S8V1	84.46	110.01
50030401	S8	S8V3	61.64	80.62
50030402	S8	S8V3	61.64	80.62
50030403	S8	S8V4	60.23	70.97
50030404	S8	S8V5	60.23	70.97
50030501	S8	S8V3	61.64	80.62
50030502	S8	SSV3	61.64	80.62
50030503	S8	S8V3	61.64	80.62
50030504	S8	S8V3	61.64	80.62
50030505	S8	S8V2	46.55	53.52
50030506	S8	S3V2	46.55	53.52
50030507	S8	S8V4	60.23	70.97
50030508	S8	S8V4	60.23	70.97

50030509	S8	S8V4	60.23	70.97
50030510	S8	S8V4	60.23	70.97
50030511	SS	S8V4	60.23	70.97
50030512	S8	S8V4	60.23	70.97
50030513	S8	S8V4	60.23	70.97
50030514	S8	S8V4	60.23	70.97
50030515	S8	S8V6	48.6	70.97
50030516	S8	S8V6	48.6	70.97
50030517	S8	S8V6	48.6	70.97
50030518	S8	S8V4	60.23	70.97
50040101	S4	S4V1	22.97	32.58
50040102	S4	S4V1	22.97	32.58
50040103	S4	S4V1	22.97	32.58
50040104	S4	S4V1	22.97	32.58
50040105	S4	S4V1	22.97	32.58
50040106	S4	S4V1	22.97	32.58
50040107	S4	S4V2	11.51	22.09
50040108	S4	S4V2	11.51	22.09
50040109	S4	S4V2	11.51	22.09
50040110	S4	S4V2	11.51	22.09
50040111	S4	S4V3	7.74	19.38
50040112	S4	S4V2	11.51	22.09
50040113	S4	S4V3	7.74	19.38
50040114	S9	S9V1	9.92	19.38
50040115	S9	S9V1	9.92	19.38
50040116	S9	S9V1	9.92	19.38

VALOR M2 ÁREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE EL CABO

VALOR DEL SUELO URBANO - CABECERA PARROQUIAL DE EL CABO

MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	VALORACIÓN ACTUAL	
			VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
54010101	S1	S2V1	38.59	73.01
54010102	S1	S2V1	38.59	73.01
54010103	S1	S2V1	38.59	73.01
54010104	S1	S2V1	38.59	73.01
54010105	S1	S2V1	38.59	73.01

54020101	S2	S1V1	75.98	85.45
54020102	S2	S1V1	75.98	85.45
54020103	S2	S1V1	75.98	85.45
54020104	S2	S1V1	75.98	85.45
54020105	S2	S1V1	75.98	85.45
54020106	S2	S1V3	21.62	59.21
54020107	S2	S1V3	21.62	59.21
54020108	S2	S1V3	21.62	59.21
54020109	S2	S1V3	21.62	59.21
54020110	S2	S1V3	21.62	59.21
54020111	S2	S1V3	21.62	59.21
54020112	S2	S1V3	21.62	59.21
54020113	S2	S1V3	21.62	59.21
54020114	S2	S1V3	21.62	59.21
54020115	S2	S1V3	21.62	59.21
54020116	S2	S1V3	21.62	59.21
54020117	S2	S1V3	21.62	59.21
54020118	S2	S1V3	21.62	59.21
54020119	S2	S1V3	21.62	59.21
54020120	S2	S1V3	21.62	59.21
54020121	S2	S1V3	21.62	59.21
54020122	S2	S1V3	21.62	59.21
54020123	S2	S1V3	21.62	59.21
54020124	S2	S1V3	21.62	59.21
54020125	S2	S1V3	21.62	59.21
54020126	S2	S1V3	21.62	59.21
54020127	S2	S1V3	21.62	59.21
54020128	S2	S1V3	21.62	59.21
54020129	S2	S1V3	21.62	59.21
54020201	S2	S1V1	75.98	85.45
54020202	S2	S1V1	75.98	85.45
54020203	S2	S1V3	21.62	59.21
54020206	S2	S1V3	21.62	59.21
54020301	S3	S1V1	75.98	85.45
54020302	S3	S1V1	75.98	85.45
54020303	S3	S1V1	75.98	85.45
54020304	S3	S1V1	75.98	85.45
54020305	S3	S1V1	75.98	85.45

54020306	S3	S1V2	40.45	61.62
54020307	S3	S1V2	40.45	61.62
54020308	S3	S1V2	40.45	61.62
54020309	S3	S1V3	21.62	59.21
54020310	S3	S1V3	21.62	59.21
54020311	S3	S1V3	21.62	59.21
54020312	S3	S1V2	40.45	61.62
54020313	S3	S1V2	40.45	61.62
54020314	S3	S1V2	40.45	61.62
54020315	S3	S1V2	40.45	61.62
54020316	S3	S1V3	21.62	59.21
54020317	S3	S1V3	21.62	59.21
54020318	S3	S1V3	21.62	59.21
54020319	S3	S1V3	21.62	59.21
54020320	S3	S1V3	21.62	59.21
54020321	S3	S1V3	21.62	59.21
54020322	S3	S1V3	21.62	59.21
54020323	S3	S1V3	21.62	59.21
54020324	S3	S1V3	21.62	59.21
54020325	S3	S1V3	21.62	59.21
54020326	S3	S1V3	21.62	59.21
54020327	S3	S1V3	21.62	59.21
54020328	S3	S1V3	21.62	59.21
54020329	S3	S1V3	21.62	59.21
54020330	S3	S1V3	21.62	59.21
54020401	S3	S1V1	75.98	85.45
54020402	S3	S1V1	75.98	85.45
54020403	S3	S1V3	21.62	59.21
54020407	S3	S1V2	40.45	61.62
54020408	S3	S1V3	21.62	59.21
54020409	S3	S1V3	21.62	59.21
54020410	S3	S1V3	21.62	59.21
54020411	S3	S1V3	21.62	59.21
54020412	S3	S1V3	21.62	59.21
54020413	S3	S1V3	21.62	59.21
54020414	S3	S1V3	21.62	59.21
54020415	S3	S1V3	21.62	59.21
54020416	S3	S1V3	21.62	59.21
54020417	S3	S1V3	21.62	59.21

		VALOR M2 ÁREA URBANA CABECERA PARROQUIAL CHICAN		
		VALOR DEL SUELO		
COD_MANZ	SECT_HOM	SECT VAL	Valor Min.	Valor Max.
53010101	S2	S2V2	18.37	28.71
53010102	S2	S2V2	18.37	28.71
53010103	S2	S2V2	18.37	28.71
53010104	S2	S2V2	18.37	28.71
53010105	S1	S2V2	18.37	28.71
53010106	S1	S2V2	18.37	28.71
53010107	S1	S3V1	6.89	12.96
53010108	S1	S1V1	18.37	28.71
53010109	S1	S1V1	18.37	28.71
53010110	S1	S1V1	18.37	28.71
53010111	S1	S1V1	18.37	28.71
53010112	S1	S1V1	18.37	28.71
53010113	S1	S1V1	18.37	28.71
53010114	S3	S3V1	6.89	12.96
53010115	S3	S3V1	6.89	12.96
53020101	S2	S2V1	10	17.2
53020102	S2	S2V1	10	17.2
53020103	S2	S2V1	10	17.2
53020104	S2	S2V1	10	17.2
53020105	S2	S2V1	10	17.2
53020106	S2	S2V1	10	17.2
53020107	S2	S2V1	10	17.2
53020108	S1	S2V1	10	17.2
53020109	S1	S1V2	10	17.2
53020110	S1	S1V2	10	17.2
53020111	S1	S1V1	18,37	28.71
53020112	S1	S1V1	18.37	28.71
53020113	S1	S1V1	18.37	28.71
53020114	S1	S1V2	10	17.2

53020115	S1	S1V2	10	17.2
53020116	S1	S1V2	10	17.2
53020117	S1	S1V2	10	17.2
53020118	S1	S1V1	18.37	28.71
53020119	S3	S3V1	6.89	12.96
53020120	S3	S3V1	6.89	12.96
53020121	S3	S3V1	6.89	12.96
53020122	S3	S3V1	6.89	12.96
53020123	S3	S3V1	10	17.2
53020124	S3	S3V1	10	17.2
53020125	S3	S3V1	10	17.2

VALOR M2 ÁREA URBANA CABECERA PARROQUIAL DE BULAN				
VALOR DEL SUELO-CABECERA PARROQUIAL DE BULAN				
MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	V_MINIMO	V_MÁXIMO
52010101	S2	S2V1	4,5	S
52010102	S1	S1V1	8.05	12.97
52010103	S2	S2V1	4.5	8
52010104	S2	S2V1	4.5	8
52010105	S1	S1V1	8.05	12.97
52010106	S2	S2V1	4.5	S
52010107	S2	S2V1	4.5	8
52010108	S2	S2V1	4.5	8

VALOR M2 ÁREA URBANA CABECERA PARROQUIAL GUARAINAG				
VALOR DEL SUELO				
COD_MANZ	SECT_HOM	SECT_VAL	Valor Min.	Valor Max.
56010101	S3	S2V1	4	6.21
56010102	S3	S2V1	4	6.21
56010103	S3	S2V1	4	6.21
56010104	S3	S2V1	4	6.21
56010105	S2	S1V1	12	15.08
	S1		12	
56010107	S1	S1V1	12	15.08

56010108	S1	S1V1	12	15.08
56010109	S3	52V1	4	6.21
56010110	S3	51V1	12	15.08
56010111	S1	S1V1	12	15.08
56010112	S1	S1V1	12	15.08
56010113	S1	S1V1	12	15.08
56010114	S2	S1V1	12	15.08
56010115	S2	S1V1	12	15.08
56010116	S1	S1V1	12	15.08
56010117	S3	S2V1	4	6.21
56010118	S2	S3V1	4	6.21
56010119	S2	S3V1	4	6.21
56010120	S2	S3V1	4	6.21
56010121	S2	S3V1	4	6.21
56010122	S2	S3V1	4	6.21
56010123	S2	S3V1	4	6.21
56010124	S2	S3V1	4	6.21
56010125	S2	S3V1	4	6.21

VALOR M2 ÁREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN CRISTÓBAL				
VALOR DEL SUELO URBANO • CABECERA PARROQUIAL DE SAN CRISTÓBAL				
MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	VALORACIÓN ACTUAL	
			VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
59010101	S3	S3V1	5.05	8.49
59010102	S3	S3V1	5.05	8.49
59010103	S1	S1V1	5.8	7.62
59010104	S2	S2V1	5.32	8.32
59010105	S2	S2V1	5.32	8.32
59010106	S1	S1V1	5.8	7.62
59010107	S1	S1V1	5.8	7.62
59010108	S3	S3V1	5.05	8.49
59010109	S2	S2V1	5.32	8.32
59010110	S2	S2V1	5.32	8.32
59010111	S2	S2V1	5.32	8.32

VALOR M2 AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE TOMEBAMBA				
VALOR DEL SUELO URBANO - CABECERA PARROQUIAL DE TOMEBAMBA				
MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	V_MINIMO	V_MAXIMO
61010101	S2	S2V1	19.93	22.31
61010102	S3	S2V2	7.82	34,35
61010103	S3	S2V2	7.82	34.35
61010104	S2	S2V2	7.82	34.35
61010105	S1	S1V1	21.03	47.81
61010106	S1	S1V1	21.03	47.81
61010107	S2	S1V1	21.03	47.81
61010108	S2	S1V1	21,03	47.81
61010109	S3	S1V1	21.03	47.81
61010110	S2	S1V1	21.03	47.81
61010111	S3	S1V2	27.81	42.8
61010112	S3	S1V2	27.81	42.8

VALOR M2 ÁREA URBANA CABECERA PARROQUIAL DUGDUG				
VALOR DEL SUELO				
COD_MANZ	SECT_HOM	SECT_VAL	Valor Min.	Valor Max.
62010101	S2	S2V2	9.49	12.36
62010102	S2	S2V2	9.49	12.36
62010110	S2	S2V2	9.49	12.36
62010111	S1	S1V1	36.01	62.92
62010112	S1	S1V1	36.01	62.92
62010113	S1	S1V1	36.01	62.92
62010114	S1	S1V1	36.01	62.92
62010115	S1	S1V1	36.01	62.92
62010116	S1	S1V1	36.01	62.92
62010117	S1	S1V1	36.01	62.92
62010118	S1	S1V1	36.01	62.92
62010119	S2	S2V1	23	37.64

62010120	S1	S1V1	36.01	62.92
62010121	S1	S1V1	36.01	62.92
62010122	S2	S2V2	9.49	12.36
62010123	S1	S1V1	36.01	62.9
62010124	S1	S1V1	36.01	62.9
62010125	S1	S1V1	36.01	62.9
62010126	S2	S2V1	23	37.64
62010127	S2	S2V2	9.49	12.36
62010128	S2	S2V2	9.49	12.36
62010129	S2	S2V2	9.49	12.36
62010130	S2	S2V2	9.49	12.36

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

- **Coefficiente de corrección por tipo de suelo**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1
2	Cenagoso	0,9
3	Inundable	0,65
4	Inestable	0,75
5	Suelo no urbanizable	0,7

- **Coefficiente de corrección por uso de suelo**

USO	NOMBRE	FACTOR
1,1	Sin edificaciones/vacantes	1,2
1,2	Edif. No habitada	1,05
1,3	Edif. En construcción	0,95
1,4	Botadero de basura de uso público	1,25
2	Usos no urbanos (agrícola, minas, etc)	1,25
3	Industrias, manufactura, artesanías	1,15
4	Instalaciones de infraestructura (agua y eléctric)	1,05
5	Vivienda	0,9
6	Comercio	1,1
7	Comunicaciones (teléfono, correo, aerop.)	1,05
8	Establecimientos financieros	1,15
9,1	Administración pública y defensa	1
9,3	Serv. Sociales y comunales	1
9,4	Diversión y esparcimiento (cine, piscina, etc)	1,1
9,5	Serv. Personales (zapat, mecan, etc.	1,15
9,7	Equipamiento comunal (parque, merc, etc)	0,95
10	Otros	1

- **Coefficiente de corrección por relieve del Lote**

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0,9
3	Accidentado	0,5
4	Quebrado	0,7
5	Inclinado +50%	0,4
6	Inclinado +70%	0,25

• **Coefficientes de corrección por uso específico de suelo**

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
1,1	1	Sin edificación	0,8
1,1	2	Lote Baldío	0,8
1,1	3	Lotes Vacantes	1,15
1,2	1	Abandonada	0,9
1,2	2	Desalojada	0,9
1,2	3	No Habitada	0,9
1,3	1	En construcción	0,94
1,4	1	Botadero de basura	0,96
1,4	2	Botadero de desechos sólidos	0,96
10	1	Usos especiales	1,2
2	1	Uso agrícola	1
2	2	Mina	2,8
2	3	Cultivos	1,1
2	4	Bosques	1
2	5	Criaderos	1,1
2	6	GANADERO	1,3
2	7	AVÍCOLA	1,3
2	8	PISCICOLA	1,3
2	9	Florícola	1,3
3	1	Industria	1,9
3	2	Manufactura	1,12
3	3	Artesanías	0,9
3	4	Ropa textiles y cueros	1,15
3	5	INSUMOS DE CONSTRUCCIÓN	1,3
3	6	Florícola	1,5
3	7	IND. Y PRODUCTOS DE LA MADERA	1,4
3	8	IND. METÁLICAS BÁSICAS	2
4	1	Tanques	1
4	2	Otros	1,1
4	3	Plantas eléctricas	0,9
4	4	Plantas de agua	9
5	1	Vivienda	1,2
5	2	Multifamiliar	1,1
5	3	Arriendo	1
5	4	Sede Sindicato Organizaciones Privadas	1
5	5	Albergue	1,1

6	6	Finca Vacacional	1,25
6	1	Comercio	1,3
6	2	Hoteles y hosterías	1,3
6	3	Pensiones y residenciales	1,25
6	4	Moteles	1,25
6	5	Gasolineras	1,8
6	6	Distribución de gas	1,3
6	7	Materiales	1,15
6	8	Ferreterías	1,3
6	9	Abonos, balanceados, semillas	1,15
6	10	ALIMENTOS Y CONSERVAS	1,1
6	11	ENSAMBLAJES Y ACCESORIOS	1,1
6	12	RESTAURANTE	1,3
6	13	AGENCIA DE TURISMO	1,3
6	14	ABARROTES-TIENDA	1,3
6	15	VENTAS DE MUEBLES Y ACCESORIOS	1,3
6	16	ELECTRODOMÉSTICOS VENTA	1,3
6	17	VEHÍCULOS Y ACCESORIOS	1,4
6	18	PAPELERÍAS Y BAZARES	1,2
6	19	COMERCIO POR MAYOR	1,5
7	1	Teléfonos	1
7	2	Correos	1
7	3	Aeropuertos	1,8
7	4	Central telefónica	1
8	1	Bancos	1,8
8	2	Cooperativa	1,5
9,1	1	Municipio	1
9,1	2	SALÓN SOCIAL	1,6
9,1	3	Mercado público	0,9
9,1	4	Mercado Ganado	0,9
9,1	5	Camal	0,9
9,1	6	Centro exposiciones	0,9
9,1	7	Gestión	1
9,1	8	Administración pública	0,9
9,1	9	Administración religiosa	1
9,1	10	INNFA	0,9
9,3	1	Servicios comunales	0,9
9,3	2	Culturales	1
9,3	3	Museos	0,9
9,3	4	Cultos y afines	0,9
9,3	5	Cementerios	0,9
9,3	6	Socio asistencial	0,9
9,3	7	CENTRO AGRÍCOLA	1
9,3	8	INSTRUCCION PUBLICA Y PRIVADA	0,9
9,3	9	ASOCIACIONES COMERCIALES/PROFESIONALES	0,9
9,3	10	OTROS SERVICIOS SOCIALES	0,9

9,4	1	Prostíbulos	1,8
9,4	2	Deportes y recreación	0,9
9,4	3	Estadios	0,9
9,4	5	Coliseos y canchas	0,9
9,4	6	Piscinas y afinas	0,9
9,4	7	Galleras	1,2
9,4	8	Juegos bajo techo	1,15
9,4	9	Discotecas, clubs	1,2
9,4	10	Cines teatros	0,8
9,4	11	OTROS SERVICIOS DIVERSIÓN	1,1
9,5	1	Garajes y estacionamientos	1
9,5	2	Bares, cantinas, heladerías	1,15
9,5	3	Restaurantes	1,15
9,5	5	Picanterías y otros	1,15
9,5	6	Servicios profesionales	1,15
9,5	7	Mecánica	1,15
9,5	8	Carpintería	1,15
9,5	9	Salón de belleza, masajes	1,15
9,5	10	Boticas y farmacias	1,15
9,5	11	Bazares	1,15
9,5	12	Librerías y papelerías	1,15
9,5	13	Ópticas	1,15
9,5	14	Funerarias	1,15
9,5	15	SERVICIOS DE REPARACIÓN	1
9,5	16	LAVANDERÍAS Y AFINES	1
9,7	1	Equip. Comunal	0,9
9,7	2	Educativos y afines	0,9
9,7	3	Hospitales y afines	0,9
9,7	4	Parques y plazas	0,8
9,7	5	Áreas verdes	0,8
9,7	6	Bibliotecas	0,8
9,7	7	Casa comunal	0,8
9,7	8	CLINICAS	1,7

• **Coefficientes de corrección por tipo de acceso al Lote**

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0,88
2	Tierra	0,9
3	Lastre	0,92
4	Adoquin/Adocreto	1
5	Asfalto	0,98
6	Hormigón Hidráulico	1
7	Otro	0,95

- **Coefficientes de corrección por tamaño del Lote**

id	Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
1	0	100	1,15
2	100,01	1000	1
3	1000,01	5000	0,85
4	5000,01	10000	0,75
5	10000	30000	0,65
6	30000	50000	0,55
7	50000	100000	0,45
8	100000	500000	0,35
9	500000	1000000	0,2
10	1000000	1000000000000,00	0,12

- **Coefficiente de corrección por forma del Lote**

Factor dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el Fondo del Lote comparado con la forma del sector en el cual está emplazado).

- **Coefficientes de corrección por aceras de Lote**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene Aceras	0,96
2	Cemento	1
3	Adocreto	1,1
4	Cerámica	1,2
5	Piedra	1
6	Otro Material	0,97

- **Coefficientes de corrección por servicios de Agua**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,88
2	Llave Pública	0,92
3	Carro Cisterna	0,92
4	Pozo Vertiente	0,89
5	Río Canal	0,9
6	Red Pública Tratada	1,1
7	Red Pública Entubada	1

- **Coefficientes de corrección por servicios de Alcantarillado**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,73
2	A cielo abierto	0,7
3	Río o Quebrada	0,7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0,9
6	Otro	0,7

• **Coefficientes de corrección por servicios de energía eléctrica**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,93
2	Planta Propia	0,96
3	Red Pública	1

• **Coefficientes de corrección por servicios de alumbrado público**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,93
2	Tiene	1

• **Coefficiente de corrección por servicios de recolección de basura**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,96
2	Tiene Permanente	1
3	Tiene Ocasional	0,98

• **Coefficiente de corrección por implantación**

Código	Nombre	Factor
1	Continua sin Retiro	1
2	Continua con Retiro	1
3	Continua Con Portal	1,05
4	Aislada sin retiro	0,96
5	Aislada con retiro	0,95
6	Otro	0,93
7	Aislada	1
8	Pareada	1
9	Aislada o Pareada	1
10	Propiedad horizontal	1
11	Adosada	1
12	Sin implantación	1

• **Coefficiente de corrección por localización en la manzana**

Código	Nombre	Factor
1	Esquinero	1,1
2	Intermedio	1
3	Interior	0,4
4	En Callejón	0,75
5	En Cabecera	1,15
6	Bifrontal	1,2
7	Manzanero	1,3

- **Coefficiente de corrección por topografía**

Código	Nombre	Factor
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	0,96
3	Bajo Nivel	0,91
4	Escarpado hacia arriba	0,85
5	Escarpado hacia abajo	0,82
6	Sin Informacion	1

- **Coefficiente de corrección por servicio de transporte**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte Publico	0,96
2	Si tiene transporte Publico	1
3	OCACIONAL	0,98

- **Coefficiente de corrección por servicio de internet**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene internet	0,95
2	Tiene Internet público	0,99
3	Tiene internet propio	1

- **Coefficiente de corrección por servicio telefónico**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene Red Telefónica	0,93
2	Tiene Red Telefónica	1

- **Coefficiente de corrección de Riesgos**

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0,6
3	Zona inundable +50%	0,35
4	Falla Geológica Leve	0,65
5	Falla Geológica Moderada	0,4
6	Falla Geológica Grave	0,1

CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO

$$\text{VALOR_M2} = (\text{Vmax} - (\text{Vmax} - \text{Vmin})) / (\text{DT} \times \text{Dmax})$$

Vmax = Valor máximo de la manzana

Vmin= Valor mínimo de la manzana

Dmax= Distancia al eje de valor mayor

Dmin= Distancia al eje de valor menor

DT= Dmax + Dmin

VALOR_BASE= VALOR_M2 X ÁREA TOTAL DEL PREDIO

$$\text{FACTOR USO} = ((\sum (\text{FACTOR USO})) \times \% \text{ÁREA}) + (\sum (\text{FACTOR USO ESPECÍFICO}) \times \% \text{ÁREA}) / 2$$

$$\text{FACTOR SERVICIOS} = (\text{FACTOR VÍAS} + \text{FACTOR ACERAS} + \text{FACTOR ENERGÍA} + \text{FACTOR ALUMBRADO} + \text{FACTOR AGUA} + \text{FACTOR ALCANTARILLADO} + \text{FACTOR TELÉFONO} + \text{FACTOR BASURA}) / \text{NÚMERO DE FACTORES DE SERVICIOS}$$

$$\text{FACTOR LOTE FÍSICO} = (\text{FACTOR RELIEVE} + \text{FACTOR TOPOGRAFÍA} + \text{FACTOR IMPLANTACIÓN} + \text{FACTOR TIPO DE SUELO} + \text{FACTOR LOCALIZACIÓN}) / \text{NÚMERO DE FACTORES LOTE FÍSICO}$$

$$\text{FACTOR RELACIONES} = \text{FACTOR FRENTE FONDO} \times \text{FACTOR ÁREA}$$

El valor del terreno se determinará multiplicando el área por los factores de ajuste.

$$\text{AVALUÓ TERRENO} = \text{VALOR BASE} \times (((\text{FACTOR USO} + \text{FACTOR RELACIONES}) / 2) \times \text{FACTOR SERVICIOS} \times \text{FACTOR LOTE FÍSICO} \times \text{FACTOR TAMAÑO} \times \text{FACTOR RIESGOS})$$

EDIFICACIONES EN URBANO RURAL

b.-) Valor de edificaciones

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

En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.

En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.

Instalaciones especiales; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica., aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

CUADRO VALOR DE REPOSICIÓN

Cod/Mat	Material	Valor	Fac. Vigas	Fac. Columnas	Fac. Paredes	Fac. Entrepiso	Fac. Cubierta	Fac. Acabados
1	No tiene	1.1	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
3	Adobe	15.4	0,96	1,008	1,26	1,44	1	1,08
4	Aluminio	53,47	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,6	1,44
5	Asbesto-fibro cemento	32.538	0,9504	0,99792	1,4	1,2	1	1,5
6	Bahareque	24.2	1,056	1,1088	1,4	1,32	1	1,08
7	Baldosa	30.008	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,4	1,44
9	Bloque	38.5	1,056	1,1088	1,5	1,464	1	1,2
12	Caña	7.7	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,26
10	Cemento	33	1,056	1,1088	1,38	1,5	1,25	1,32
13	Cerámica de pisos	36,3	1,248	1,3104	1,96	1,68	1,5	1,56
17	Hiero	44	1,152	1,2096	1,34	1,32	1,4	1,44
18	Hormigón Armado	71.5	1,152	1,15	1,6	1,5	1,45	1,44
20	Mampostería de ladrillo	44	1,152	1,2096	1,5	1,5	1,25	1,32
21	Madera	25.3	1,056	1,008	1,37	1,2	1	1,2
22	Paja/Palma	5.5	0,96	1,008	1,4	1,2	1	0,96
23	Parquet	18.37	1,248	1,3104	1,82	1,5	1	1,32
24	Piedra	30.8	1,152	1,2096	1,75	1,5	1,3	1,32
27	Teja	24.2	0,96	1,008	1,54	1,2	1,15	1,32
8	Tierra	11	0,96	1,008	1,26	1,2	1	1,08
29	Vinil	40.7	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,476
30	Yeso	11.792	0,96	1,008	1,4	1,32	1	1,344
31	Zinc	14.377	0,96	1,008	1,4	1,14	1,1	1,2
35	Otro	16.5	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
28	Teja vidriada	29.59	0,96	1,008	1,4	1,2	1,2	1,56
38	Plycent	16.885	0,96	1,008	1,4	1,44	1,3	1,56
39	Madera fina	37.4	1,248	1,3104	1,89	1,62	1,4	1,62
26	Teja Común	19.8	0,96	1,008	1,4	1,12	1,15	1,2
25	Tapial	19.8	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,32
40	Mármol	60.5	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716
41	Duela	18.7	1,056	1,1088	1,75	1,5	1,2	1,5
42	Tabla	11	1,056	1,088	1,4	1,2	1	1,2
43	Hierro-Madera	30.8	1,248	1,26	1,68	1,44	1,2	1,5
44	Enrollable	37.4	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,38
45	Madera malla	26.4	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,26
46	Arena-cemento	22	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,32
47	Azulejo	36.3	0,96	1,008	1,75	1,5	1,3	1,464
48	Champeado	18.7	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,12
15	Fibra	93.5	1,92	2,016	2,8	2,4	2	1,848
49	Tejuelo	20.9	1,056	1,008	1,68	1,32	1,1	1,44
19	Hormigón Simple	66	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,2	1,2
50	Eternit	16.5	0,96	1,088	1,4	1,2	1,1	1,32
51	Plastico invernadero	3.3	0,5	0,98	0,98	0,98	1	1
52	Madera invernadero	2.2	1	1	1	1	1	1

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponde un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignara los índices de participación.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 45 % del valor y año original en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Paute, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específicos:

CUADROS CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Corrección 1: Instalaciones Sanitarias

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No tiene	0,4
2	Pozo ciego	0,55
3	Aguas Servidas	0,8
4	Agua lluvias	0,9
5	Red Combinada	1

Corrección 2: Nro. De Baños

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Baños	0,7
2	Tiene 1 baño	0,92
3	Tiene 2 baños	1
4	Tiene 3 baños	1,1
5	Tiene 4	1,3
6	MAS DE 4	1,5
7	MEDIO BAÑO	0,8
8	LETRINA	0,83
9	COMÚN	0,9

Corrección 3: Instalaciones Especiales

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	1
2	Ascensor	3
3	Piscina	2,5
4	Sauna Turco	1,4
5	Barbacoa	1,2
6	Cancha de futbol peq. (césped)	3,2
7	Cancha de indor cemento	2,4
8	Cancha de voleibol	2
9	Cancha de tenis	2,4

Corrección 4: Instalaciones Eléctricas

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0,8
2	Alambre exterior	0,93
3	Tubería exterior	0,96
4	Empotrados	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er grado)

FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES).

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	1
3	6	0,98
6	10	0,88
10	15	0,76
15	20	0,67
20	25	0,5
25	30	0,29
30	35	0,2
35	40	0,2
40	50	0,2
Más de 50		0,2

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Código	Nombre	Valor
1	Bueno	1
2	Regular	0,85
3	Malo	0,75
4	Obsoleto	0,45
5	En Construcción	0

FACTORES TERMINADOS

Código	Nombre	Valor
1	De Lujo	1,15
2	Muy Buenos	1
3	Normal	0,95
4	Regular	0,75
5	Malos	0,6
6	No Tiene	0,5

CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN.

El avalúo comercial Individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula; ValorM2Construccion= Sumatoria de valor de los materiales que forman la estructura.

Avalúo Piso construcción= (ValorM2Construccion * Área Piso) *Factor Tamaño * Factor Terminados

Avalúo Final Piso = (Avalúo Piso Construcción) * (((Factor Acabados + factor Instalaciones) / 2) * factor Estado) * depreciación

Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos individuales de cada Piso

CRITERIOS PARA ACTUALIZAR LOS AVALÚOS

Para la valoración puntual de las propiedades, en caso de avalúos especiales, para adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales, indemnizaciones, expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, la Dirección General de Avalúos, Catastros se realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en el marco de valoración mínima y máxima establecida para cada valor unitario base constantes en los cuadros de valor de la tierra, anexos en esta Ordenanza.

Una vez actualizado el avalúo, de diferir con el valor inicial que constaba en la base catastral, deberá efectuarse una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años.

Artículo 28.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 29. - 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 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL- De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2022-2023 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial urbano se aplicará una tarifa que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al cinco por mil (5 x 1000) del avalúo real.

Para la liquidación del valor del impuesto predial urbano (para avalúos individuales o acumulados) se considerarán las siguientes tarifas diferenciadas:

DE	HASTA	TARIFA
<120000	120000	CERO PUNTO TRESCIENTOS CINCO POR MIL (0.305*1000)
120000.01	180000	CERO PUNTO CUARENTA POR MIL (0.4*1000)
180000.01	280000	CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL (0.5*1000)
280000.01	600000	CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL (0.75*1000)
600000.01	>600000.01	UNO POR MIL (1*1000)

Artículo 31. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

Artículo 32.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 33.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Artículo 34.- 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 35. - 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 36.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

Artículo 37.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DE TITULO. -

Los funcionarios respectivos, estarán obligados a hacer las rebajas tributarias, conforme se ordena tanto en la “Ley orgánica de las Personas Adultas Mayores” como en la “Ley Orgánica de discapacidades” y su reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - EL responsable y los técnicos de la unidad de avalúos y catastros están en la obligación de mantener actualizados los catastros del Cantón Paute, cuya actualización se efectuará de oficio y a petición de las Jefaturas y Direcciones en la Administración Municipal.

SEGUNDA. – Una vez emitido el permiso de Construcción Mayor por la Jefatura de Control Urbano del GAD Municipal del cantón Paute, de forma inmediata se procederá con la actualización de los datos tanto del área de terreno y área de construcción en la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que en el próximo e inmediato periodo fiscal se consideren estos valores en la emisión de los respectivos títulos tributarios.

TERCERA. – Todo lo no contemplado en la presente Ordenanza se aplicará las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás normativas del ordenamiento jurídico del país pertinentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - La máxima autoridad, dentro del término de veinte días contados desde la entrada en vigencia de esta ordenanza, emitirá y aprobará un reglamento de rebaja de tributos, para los grupos de atención prioritaria, para dar aplicabilidad tanto a la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores” como a la “Ley Orgánica de Discapacidades”; y,

SEGUNDA. - Todos los títulos provisionales emitidos, hasta la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza, se declaran como títulos definitivos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - VIGENCIA: La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial, del mismo modo se la publicará en la Página Web y en la Gaceta Municipal, conforme se ordena en el art. 324 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”; y, en el artículo 16 de la “Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia del Trámite Administrativo”; sin perjuicio de ser aplicada desde su aprobación en las disposiciones correspondientes.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:
**RAUL REMIGIO
DELGADO
ORELLANA**

Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PAUTE.



Firmado electrónicamente por:
**KATIA PRISCILA
ALBA CONTRERAS**

Abg. Priscila Alba Contreras.
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PAUTE: La infrascrita Secretaria del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute, **CERTIFICA:** Que, la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023**”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute, en primer debate en sesión ordinaria número 39 de fecha 02 de diciembre del dos mil veinte y uno, y, en segundo debate en sesión extraordinaria número 41 de fecha 10 de diciembre del dos mil veinte y uno.- **Lo Certifico.**



Firmado electrónicamente por:
**KATIA PRISCILA
ALBA CONTRERAS**

Abg. Priscila Alba Contreras.
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PAUTE.- Una vez que la presente **REFORMA INTEGRAL A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del cantón Paute, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.**- Paute, 10 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**KATIA PRISCILA
ALBA CONTRERAS**

Abg. Priscila Alba Contreras.
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PAUTE. - Una vez que el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute, ha conocido, discutido y aprobado la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - **EJECÚTESE.** - **NOTIFÍQUESE.**



Firmado electrónicamente por:
**RAUL REMIGIO
DELGADO
ORELLANA**

Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PAUTE.

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita Secretaria del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paute, **CERTIFICA QUE:** El Ing. Raúl Remigio Delgado Orellana, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute, proveyó y firmo la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:
**KATIA PRISCILA
ALBA CONTRERAS**

Abg. Priscila Alba Contreras.
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL



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.