

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Cañar: Que expide la octava reforma a la Ordenanza del presupuesto para el ejercicio fiscal del año 2023	2
	GADMC-002-2023 Cantón Colimes: Que regula la formación administración, determinación y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024 - 2025	10
-	Cantón Isidro Ayora: 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 2024 - 2025	30
	CMCQ-007-2023 Cantón Quinsaloma: Que regula la formación del catastro predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	74



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**
Exposición de motivos.

El presupuesto público es el instrumento esencial para la toma de decisiones que permitirá dar cumplimiento a los proyectos, programas y planes de desarrollo del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar en el ejercicio presupuestario 2023; cuyo fin es el de impulsar y propiciar la satisfacción de necesidades básicas de la población y el desarrollo territorial, ya que plasma la planificación de la actividad financiera que le registrará a la Municipalidad para el indicado ejercicio 2023.

En el Ecuador, la Carta Magna determina que, respecto al manejo de las finanzas públicas, estas en todos los niveles de gobierno se conducirán de forma sostenible, responsable, transparente y procurarán la estabilidad económica.

La Dirección Financiera conjuntamente con la dirección de Planificación elaboraron mediante la aplicación de reglas técnicas financieras el anteproyecto de Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar para el ejercicio económico 2023 y lo pusieron en conocimiento del Alcalde, en aplicación del régimen jurídico aplicable.

La indicada reforma fue conocida y discutido en la Asamblea del Comité de participación, en su calidad de máximo ente de participación ciudadana del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar y finalmente remitido al Concejo Municipal para su aprobación.

CONSIDERANDOS:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 238, 239, 240 y 264 establecen que: los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de plena autonomía y en uso de su facultad legislativa podrán dictar Ordenanzas, Acuerdos y Resoluciones.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 286 dispone que: Las finanzas públicas que, en todos los niveles de gobierno, se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente, y procurarán la estabilidad económica.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 293 dispone que: Los gobiernos autónomos descentralizados se someterán a reglas fiscales y de endeudamiento interno, análogas a las del Presupuesto General del Estado, de acuerdo con la Ley.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 57 dispone como atribuciones del Concejo Municipal entre otros las siguientes: literal 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.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 57 literal g) dispone: Del Concejo Municipal. - Aprobar u Observar el presupuesto del Gobierno Autónomo descentralizado municipal, que guardara concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial: Así como garantizar y una participación ciudadana en el marco de la constitución y la ley. De igual forma aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo el artículo 57 literal h) dispone: Aprobar a pedido del alcalde o alcaldesa trasposos de partidas presupuestarias y reducciones de crédito, cuando las circunstancias lo ameriten.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 215 dispone que: El presupuesto de los gobiernos autónomos descentralizados se ajustará a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y autonomía.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 218 dispone: El órgano legislativo y de fiscalización aprobará el presupuesto general del respectivo gobierno autónomo descentralizado; además conocerá los presupuestos de sus empresas públicas o mixtas aprobados por los respectivos directorios.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización de acuerdo a los artículos 238 y 241 realiza el proceso de participación ciudadana en la aprobación del anteproyecto del presupuesto.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 242 dispone: La máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, previo el proceso participativo de elaboración presupuestaria establecido en la Constitución y este Código, con la asesoría de los responsables financiero y de planificación, presentará al órgano legislativo local el proyecto definitivo del presupuesto hasta el 31 de octubre, acompañado de los informes y documentos que deberá preparar la dirección financiera, entre los cuales figurarán los relativos a los aumentos o disminuciones en las

estimaciones de ingresos y en las previsiones de gastos, así como la liquidación del presupuesto del ejercicio anterior y un estado de ingresos y gastos efectivos del primer semestre del año en curso.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 245 dispone: El legislativo del gobierno autónomo descentralizado estudiará el proyecto de presupuesto, por programas y subprogramas y lo aprobará en dos sesiones hasta el 10 de diciembre de cada año, conjuntamente con el proyecto complementario de financiamiento, cuando corresponda.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 248 dispone: Una vez aprobado el proyecto de presupuesto por el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, la máxima autoridad del ejecutivo lo sancionará dentro del plazo de tres días y entrará en vigencia, indefectiblemente, a partir del primero de enero.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 249 dispone: No se aprobará el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado si en el mismo no se asigna, por lo menos, el diez por ciento (10%) de sus ingresos no tributarios para el financiamiento de la planificación y ejecución de programas sociales para la atención a grupos de atención prioritaria.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 255 dispone: Una vez sancionado y aprobado el presupuesto solo podrá ser reformado por uno de los siguientes medios: trasposos, suplementos y reducciones de crédito. Estas operaciones se efectuarán de conformidad con lo previsto en las siguientes secciones de este código.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 260 dispone: Los suplementos de crédito serán solicitados al legislativo del gobierno autónomo descentralizado por el ejecutivo en el segundo semestre del ejercicio presupuestario, salvo situación de emergencia, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en el Art. 102 establece que: Ninguna entidad del Sector Público podrá excluir recursos para cubrir egresos por fuera de su presupuesto.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en el Art. 108 establece: Todo flujo de recurso público deberá estar contemplado obligatoriamente en el presupuesto general del Estado o en los presupuestos de

los Gobiernos Autónomos Descentralizados, Empresas Públicas, Banca Pública y Seguridad Social.

Que, el artículo 106 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece, Normativa aplicable.- La aprobación del Presupuesto General del Estado se realizará en la forma y términos establecidos en la Constitución de la República. En caso de reelección presidencial, el Presidente reelecto enviará la proforma 30 días después de proclamados los resultados de la segunda vuelta. En los gobiernos autónomos descentralizados, los plazos de aprobación de presupuesto del año en que se posesiona su máxima autoridad serán los mismos que establece la Constitución para el Presupuesto General del Estado y este código;

Que, el artículo 83 inciso segundo del Reglamento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece, Programación presupuestaria en el año que se posesiona autoridades de elección popular de los gobiernos autónomos descentralizados y sus empresas públicas y entidades adscritas. - Hasta que se apruebe el Presupuesto Público de cada gobierno autónomo descentralizado del año en que se posesiona la autoridad de elección popular, regirá el Presupuesto Inicial del año anterior. Una vez aprobado el presupuesto público de cada gobierno autónomo descentralizado, de sus empresas públicas y sus entidades adscritas, por parte de sus respectivas instancias de aprobación conforme la legislación aplicable y a este reglamento, la Dirección Financiera correspondiente, en el término de 30 días, actualizará el presupuesto codificado a la fecha de aprobación del presupuesto del año en curso;

Que, mediante oficio N° 160-DF-GADICC, de fecha 09 de noviembre de 2023, suscrita por el Eco. Fabián Ochoa Molina, Director Financiero, remite el informe de la **LA OCTAVA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.**

Que, mediante Oficio N° 004-CPP-2023, de fecha, 20 de noviembre de 2023 adjuntan el informe favorable para que ingrese al segundo y definitivo debate, suscrito por los integrantes de la Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal de Cañar, de la Proforma Presupuestaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar para el Ejercicio Fiscal 2023.

Que, El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar en sesiones Ordinarias de fecha 15 y 22 de noviembre de 2023, procedió Aprobar **LA OCTAVA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.**

En ejercicio de las facultades legales otorgadas por el artículo 57 literales a) y g); del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA OCTAVA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.

Art. 1.- Apruébese la Octava Reforma al Presupuesto GADICC correspondiente al ejercicio fiscal 2023 mediante Suplemento de créditos, Resoluciones de crédito y Traspasos de créditos de partidas de un programa a otro programa, reforma al Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar para el ejercicio económico 2023, el cual se anexa y forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 2.- Incorpórense las disposiciones generales contenidas en el anexo de la presente Ordenanza Reformativa, como parte integrante del Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar.

Art. 3.- En concordancia con el título VI, capítulo VII; de las secciones séptima y octava del COOTAD el presupuesto podrá ser reformado únicamente mediante reforma presupuestaria en calidad de traspaso de crédito, suplementos de crédito, reducción de crédito, siempre y cuando la misma no contravenga con lo que establece las normas legales y se deberá seguir el siguiente trámite:

- a. Cuando se trata de reforma en calidad de traspaso, se informará al legislativo en la sesión más próxima.
- b. Cuando se trata de reforma en calidad de traspaso de crédito de un área a otra, suplementos y reducción de crédito, deberá ser aprobada en dos sesiones por el legislativo, debiendo contarse con el informe de la Dirección Financiera para la aprobación en primer debate sin que sea necesario informe de comisión alguna.

Para la aprobación en segundo debate a fin de cumplir con el procedimiento propio establecido en el COOTAD, se remitiría a la comisión de planificación y presupuesto, debiendo proceder emitir el informe correspondiente en el término que establezca el Ejecutivo del GADICC.

DISPOSICIÓN GENERAL.

PRIMERA.- Conforme establece el artículo 56 de la Ley Orgánica de Servicio Público se sometió al órgano legislativo en el presente reforma al presupuesto.

SEGUNDA.- La Dirección Financiera conjuntamente con el Juez de Coactivas serán los encargados de recuperar la cartera vencida a fin de que los recursos económicos sean destinados a ejecución de los diferentes programas del GADICC.

TERCERO.- Se autoriza la transferencia de recursos económicos que constan en el presente presupuesto a efecto que se ejecute conforme a cada plan operativo anual. Definir como propias del GADICC las directrices que constan en el reglamento al código de planificación y finanzas publicas a más de las que defina el Concejo Municipal mediante acto legislativo.

CUARTA.- La Dirección de Planificación realizara las reformas correspondientes al Plan Operativo Anual a fin de que guarden relación con el presupuesto y sus reformas.

QUINTA.- De los compromisos presupuestarios que se han adquirido en la ejecución presupuestaria y tenga que ver con competencias de otras entidades publicas, queda autorizado la ejecución de la misma siempre que se firme el respectivo convenio.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En coordinación con la Dirección de Planificación, comuníquese la presente Ordenanza al Ministerio de Finanzas del Ecuador en un plazo no mayor a 30 días contados a partir de su aprobación, conforme reza el Art.112 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente reforma entrará en vigencia a partir de la sanción por parte del Ejecutivo del GADICC, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, a los veinte y dos días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente
por: SEGUNDO FELIPE
YUGSI TENELEMA

Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema
-ALCALDE-



Firmado
electronicamente por :
WILLIAM FERNANDO
CRIOLLO ORTEGA

Abg. William Criollo Ortega.
**SECRETARIO DE CONCEJO
MUNICIPAL**

Cañar, 24 de noviembre del 2023.- El Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar GADICC. Certifico: Que, **LA OCTAVA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.**, fue conocido, analizado y aprobado en primer debate en Sesión Ordinaria el 15 de noviembre de 2023 y en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria del 22 de noviembre de 2023.

LO CERTIFICO.-



Firmado
electronicamente por :
WILLIAM FERNANDO
CRIOLLO ORTEGA

Abg. William Criollo Ortega
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR- Cañar, 24 de noviembre de 2023, a las 14:40 horas.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, **LA OCTAVA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**, para la sanción respectiva de conformidad con la ley.



Firmado
electronicamente por :
WILLIAM FERNANDO
CRIOLLO ORTEGA

Abg. William Criollo Ortega
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.- Cañar, 24 de noviembre del 2023, a las 15:00 horas.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo

con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO, LA OCTAVA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**, Ejecútese y Publíquese. - hágase saber.



Firmado electrónicamente
por: SEGUNDO FELIPE
YUGSI TENELEMA

Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema

-ALCALDE -

DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR

Cañar, 24 de noviembre de 2023 Proveyó y firmó el Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, **LA OCTAVA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

LO CERTIFICO. -



Firmado
electronicamente por :
WILLIAM FERNANDO
CRIOLLO ORTEGA

Abg. William Criollo Ortega

**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**



ORDENANZA NRO. GADMC-002-2023
EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLIMES

EXPOSICIÓN DE MOTIVO:

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La formulación y realización del Plan de Uso y gestión del Suelo (PUGS) se sustenta en lo que establecen el Código Orgánico de Organización Territorial, -COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo -LOOTUGS. Los planteamientos del PUGS se referencian en los elementos principales formulados en anteriores propuestas de planificación municipal, y en las directrices del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y sus formulaciones se complementan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La LOOTUGS considera tres elementos y establece que su implementación funciona de manera complementaria e interdependiente: o El planeamiento urbanístico realizado a través de la clasificación del suelo urbano y rural, la asignación de tratamientos urbanísticos o estrategias de intervención y la determinación del uso y la edificabilidad; o La gestión del suelo a través de instrumentos que modifican la estructura predial, evita la especulación con el suelo y viabilizan el acceso a suelo para iniciativas públicas (infraestructuras, equipamientos, vivienda de interés social); o El financiamiento del desarrollo urbano mediante instrumentos tributarios y no tributarios que permiten retornar a la ciudadanía los incrementos en el valor del suelo no generados por la acción de sus propietarios (ejecución de obras, expedición de normativa urbanística, desarrollo urbano en general).

Los primeros dos componentes están dirigidos a racionalizar el uso de suelo como condicionante para la configuración de un hábitat urbano equitativo, sustentable y de calidad, mediante la asignación de la normativa urbanística de uso y ocupación del suelo y su implementación mediante instrumentos que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios producto del desarrollo urbano, eviten la especulación con el suelo y viabilicen el acceso a suelo para iniciativas públicas, sean estas obras de infraestructura y equipamientos o proyectos de vivienda de interés. El tercer componente apunta a establecer mecanismos para reparto equitativo o captación del incremento de valor del suelo, que no es producto de la inversión privada en el terreno sino de la actuación del Estado sobre el mismo o su entorno.

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que la aplicación de los derechos va dirigido a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*.

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

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República, establece que *“los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados los concejos municipales”*.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República, indica que *los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.*

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República, refiere que *el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 10 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, prescribe que *el Estado ecuatoriano 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 de gobierno;*

Que, el artículo 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: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos;*

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en sus literales a), b) y d) dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina que *la formación y administración del catastro inmobiliario urbano 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;*

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, prescribe en el Art. 242 que *el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales;*

Que, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que *son fuentes de la obligación tributaria municipal:*

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto, total o parcialmente;*
- b) Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,*
- c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;*

Que, el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina las clases de impuestos municipales tales como: literal a) *El impuesto sobre la propiedad urbana;*

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, refiere que *las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.*

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

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

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que *la actualización del avalúo y de los catastros, corresponde a las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana de cada bienio.*

Que, en el Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, menciona que, *los sujetos pasivos de este impuesto, son los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.*

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbanos, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Orgánico 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 del Ecuador y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025

CAPITULO I

DEFINICIONES

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

Artículo 2.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público.

Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Artículo 4.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad urbana 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 del cantón Colimes, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será toda la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Colimes.

Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema Catastro Predial Urbano en el Municipio de Colimes, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración del catastro inmobiliario urbano.

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.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir, regularizar y administrar la información catastral del cantón, se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICACIÓN 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 urbana, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su 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, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano.

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, 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. -

De conformidad con la Constitución de la República, el registro de la propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colimes se encargará de la estructura administrativa del registro, de la propiedad y la posesión; y, su coordinación con el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana.

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, 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.

Por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los gobiernos autónomos descentralizados municipales, 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

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

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

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colimes.

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón Colimes.

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Artículo 16.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes si acaso lo hubiere de conformidad con el Art.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Artículo 17. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa cancelación de la solicitud del certificado, acompañada de tasa de trámite administrativa y el comprobante de pago del certificado de no adeudar al gobierno municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Colimes en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón colimes.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los impuestos que gravan los predios urbanos son los impuestos establecidos en los artículos 494 y 513 del COOTAD;

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano. Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

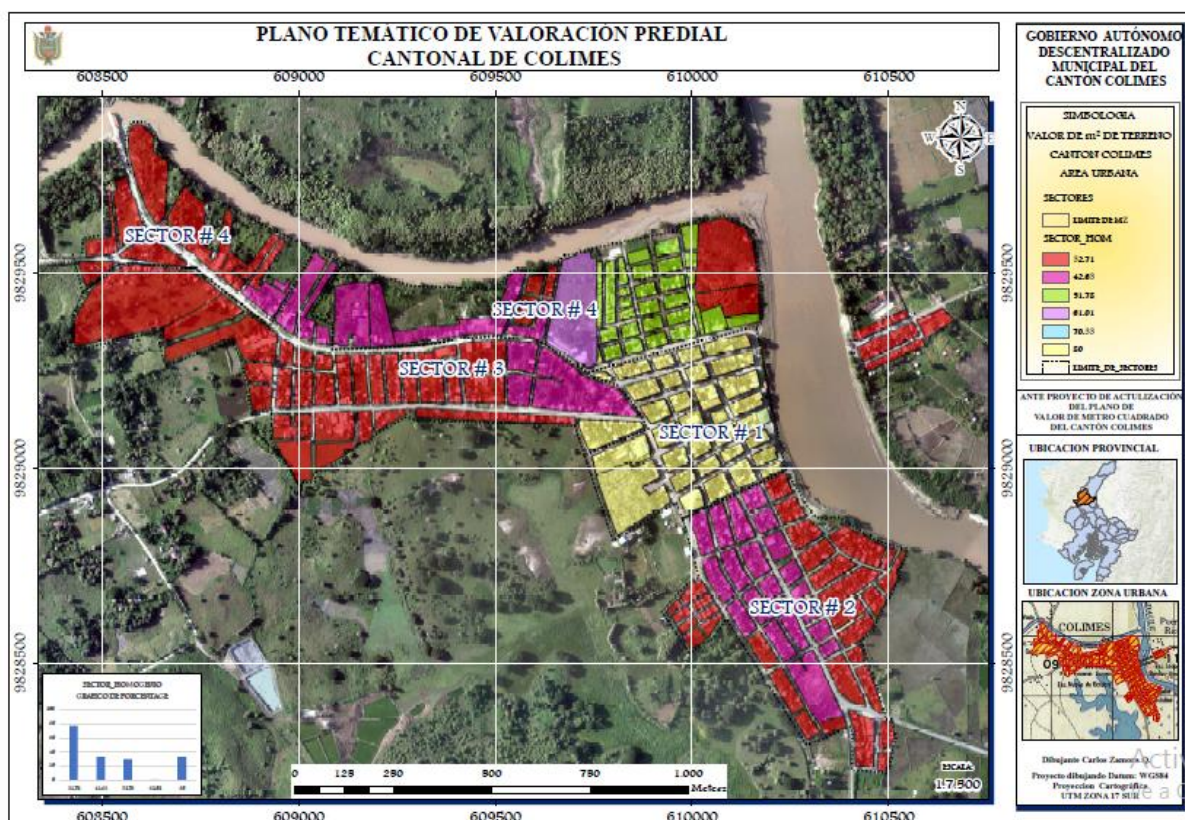
Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

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:

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN COLIMES
CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRURA Y SERVICIOS

SECTOR	AGUA POT	ALCANTARILLA	E.ELECTRICAL	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS Y BORD.	RECOLECCIÓN
01 COB	100%	100%	100%	97%	96%	95%	87%
DEFICIT	0%	0%	0%	3%	4%	5%	13%
02 COB	100%	100%	94%	83%	90%	77%	38%
DEFICIT	0%	0%	6%	17%	10%	23%	62%
03 COB	94%	93%	95%	74%	37%	64%	9%
DEFICIT	6%	7%	5%	26%	63%	36%	91%
04 COB	76%	62%	57%	71%	57%	70%	43%
DEFICIT	24%	38%	43%	29%	43%	30%	57%
05 COB	68%	19%	55%	42%	50%	31%	36%
DEFICIT	32%	81%	45%	58%	50%	69%	64%
06 COB	67%	0%	88%	75%	42%	75%	25%
DEFICIT	33%	100%	13%	25%	58%	25%	75%

VALOR M2 DE TERRENO CANTÓN COLIMES ÁREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	Nº. MANZ
1	9,27	80	8,27	71,37	32
2	8,15	70,33	7,13	61,53	31-6
3	7,07	61,01	6,08	52,47	44
4	6,00	51,78	5,08	43,84	14
5	4,94	42,63	3,88	33,48	28
6	3,79	32,71	2,79	24,08	8

**VALOR M2 DE TERRENO SECTOR PUERTO RICO**

SECTOR HOMOG.	VALOR M2	Nº. MANZANAS
1	25,00	15

VALOR M2 DE TERRENO PARROQUIA SAN JACINTO

SECTOR HOMOG.	VALOR M2	Nº. MANZ
1	33,00	8
2	33,00	10

VALOR M2 DE TERRENO RECINTO LA MESADA

SECTOR HOMOG.	VALOR M2	Nº. MANZ
1	25,00	15

VALOR M2 DE TERRENO RECINTO LOMAS DE COLIMES

SECTOR HOMOG.	VALOR M2	Nº. MANZ
1	33,00	15

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -**1.- GEOMÉTRICOS****FACTOR**

1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO

1.0 a 0.94

1.2.- FORMA

1.0 a 0.94

1.3.- SUPERFICIE

1.0 a 0.94

1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

1.0 a 0.95

2.- TOPOGRÁFICOS

2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO

1.0 a 0.95

2.2.- TOPOGRAFÍA

1.0 a 0.95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**FACTOR**

3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA

1.0 a 0.88

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGÍA ELÉCTRICA

3.2.- VÍAS**FACTOR**

ADOQUIN
HORMIGÓN
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

1.0 a .88

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a 0.93

ACERAS
BORDILLOS
TELÉFONO
RECOLECCIÓN DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán:

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones

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

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

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

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 18,83; y la constante P2 en el valor de: 18,42; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO

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

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Artículo 27.- 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 28. – 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

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

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

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la siguiente Tabla, calculado sobre el valor imponible, de conformidad al Art. 504 del COOTAD, dispone sobre la Banda impositiva. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %).

RANGO DE VALORES	1 X 1.000
0-\$ 50.000	1.00
\$ 50.000.01 - \$ 100.000	1.25
> \$ 100.000.01	1.50

Artículo 32.- 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 artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 506 y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 509 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colimes en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 35.- ÉPOCA DE PAGO DEL IMPUESTO.- 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 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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 lo establecido en el artículo 512 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO. - a) La LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES establece en su Artículo 75.- **Impuesto predial.** - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento (30%).

b) En tanto que por desastres, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en base al artículo 521.- **Deducciones:** Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

El numeral 2, del literal b), prescribe: "Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un

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

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

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

Artículo 37.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 38.- PUBLICACIÓN. - Una vez aprobada, publíquese la presente ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, así como en el Dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colimes, y por tratarse de una ordenanza de carácter tributario, se publicará en el Registro Oficial.

Artículo 39.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda derogada la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS URBANOS, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 expedida con anterioridad a la presente, así como cualquier ordenanza que se le opongan.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colimes, a los 14 días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.


Firmado electrónicamente por:
ALEX ISIDRO QUINTO CASTRO
Firmado electrónicamente por:
KATHERIN MERCEDES BURGOS BURGOS
GADM Comprometido con nuestro pueblo
Mvz. Alex Isidro Quinto Castro. Ab. Katherin Burgos Burgos.
Alcalde Municipal de Cantón Colimes. Secretaria General.

Abg. Katherin Burgos Burgos, SECRETARIA GENERAL DEL GADM DEL CANTON COLIMES. - CERTIFICO: QUE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025. Fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Colimes, en una sesión EXTRAORDINARIA celebrada el martes 12 de diciembre y una SESION ORDINARIA celebrada el 14 de diciembre del dos mil veintitrés.
Colimes, 14 de diciembre de 2023.


Firmado electrónicamente por:
KATHERIN MERCEDES BURGOS BURGOS
Ab. Katherin Burgos Burgos.
Secretaria General.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025.
Colimes, 14 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**ALEX ISIDRO QUINTO
CASTRO**

Mvz. Alex Isidro Quinto Castro.
Alcalde Municipal de Cantón Colimes.

Certifico que el Mvz. Alex Quinto Castro, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Colimes, sancionó y ordenó la promulgación de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025.

Colimes, 14 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**KATHERIN MERCEDES
BURGOS BURGOS**

Ab. Katherin Burgos Burgos.
Secretaría General.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
"ISIDRO AYORA"**

Registro Oficial N°567, Mayo 2 del 2002
Ley de creación del cantón N°134, Reg. Of. N°- 1002 Agosto 2 de 1996
Provincia del Guayas – Ecuador

**CONCEJO MUNICIPAL****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

- 1) Cómo formar el catastro;
- 2) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- 3) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la

información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el artículo. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada”.

Que, el artículo 84 de la Carta Magna, 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”. Razón por la cual los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Norma Suprema, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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. (...)”.

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Norma Suprema, establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

Que, el artículo 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, de conformidad con el artículo 425 Carta Magna, 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, el artículo 426 de la Norma Suprema, expresa: “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 artículo 599 del Código Civil, establece que: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”.

Que, el artículo 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, de conformidad con el artículo 5 del Código Tributario, El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad.

Que, el artículo 68 del Código Tributario, expresa Facultad determinadora. - La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.

El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación.

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

Que, la Disposición Reformativa Segunda, establece que en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se sustituya el inciso segundo por el Siguiente: “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 artículo 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 artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), en el numeral 3, señala que el “Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.”

Que, en el artículo 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 artículo 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, multifinanciado 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, 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, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados

municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Municipal, por lo que: “Al Concejo Municipal le corresponde: Literal 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; Literal b) Regular, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley ; Literal c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute; Literal d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Que, el artículo 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural”.

Que, el artículo 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. “El gobierno central, a través del

ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado 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. 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, el artículo 172 del COOTAD dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”.

Que, el artículo 494 del COOTAD, establece la: Actualización del catastro. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, el artículo 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 artículo 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 Ing. Carlos Vásquez Bajaan, Jefe de Avalúos y Catastro con MEMORANDO Nro. 044-GADMIA-DGPI-AC-2023-M, de fecha 24 de noviembre de 2023, presenta a la Ing. Tatiana

Martínez Jaramillo, MSc. Directora de Gestión de Planeamiento Urbano y Rural e Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, informe de propuesta del “Proyecto de Ordenanza que regula la formulación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, para el Bienio 2024 2025”.

Que, mediante MEMORANDO N°249 GADMIA-DGPIYAT-2023-M, de fecha 28 de noviembre de 2023, y alcance con MEMORANDO N°257 GADMIA-DGPIYAT-2023-M, de fecha 01 de diciembre de 2023 la Ing. Tatiana Martínez Jaramillo, MSc. Directora de Gestión de Planeamiento Urbano y Rural e Institucional del GADMIA, presenta al Sr. Luis Vargas Matamoros, alcalde del cantón Isidro Ayora, la propuesta de “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”, para revisión e informe pertinente de las respectivas dependencias.

Que, mediante INFORME Nro. 025-GADMIA-DGF-2023-M, del 05 de diciembre del 2023, la C.P.A. Rosly Gómez Martillo Msc., Directora de Gestión Financiera señala: “...Una vez realizada la revisión del borrador de la ordenanza recibida, y del informe emitido por la directora de Gestión de Planeamiento Urbano y Rural e Institucional del GADMIA, tomando como referencia el padrón catastral 2023 se analizó la información con la tabla de progresividad propuesta para tres rangos del avalúo comercial, con la aplicación de una tarifa de 1.70 hasta 1.82 por mil para el sector urbano y rural...En virtud de que la mencionada ordenanza REGULARÁ LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025, y que está amparada en los diferentes cuerpos legales, es oportuna la aprobación de la misma...”

Que, mediante INFORME 019-GADMIA-PSM-2023-I, del 05 de diciembre del 2023, la Procuraduría Síndica emite criterio en el sentido que: “....supera el escrutinio de no ser contraria a la Constitución de la República y la normativa legal y reglamentaria relacionada con la materia que regula por lo que no afecta derecho alguno de los administrados; razones por las cuales soy del criterio que **PROCEDER** que el Concejo Municipal conozca y apruebe en dos debates dicha ordenanza...”

Que, el 05 de diciembre del 2023, la Comisión de Catastro, Terreno y Cementerio emite el INFORME Nro. 015-GADMIA-C-IG-2023-I, emite dictamen favorable para que el Concejo Municipal conozca el proyecto de Ordenanza.

Que, esta ordenanza cumple con las disposiciones de orden técnico previstas en la “NORMA

TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN” EMITIDA contenida en el ACUEDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A.

En uso de las facultades y atribuciones que le confiere el artículo 240; los numerales 1, 2, 5 y 9) del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, en concordancia con los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, resuelve:

EXPEDIR LA

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

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

Aspectos jurídicos: Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

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

El Sistema 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.

Artículo 3.- 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.

Artículo 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará

al propietario por los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento del público el valor del avalúo de cada predio.

Artículo 5.- JURISDICCION TERRITORIAL: Comprende dos momentos. -

1. CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos; de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, esta se ha definido por el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 50, teniendo dos dígitos para su numeración.

La clave catastral urbana y rural, además de zona se compone por provincia, cantón, parroquia, zona, sector, manzana y predio. Se tendrá 14 dígitos en la clave catastral urbana, y para la rural 14 dígitos, determinado y establecido en la "NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN" EMITIDA contenida en el ACUEDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A.

Componente de la clave catastral urbana	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Pedio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Componentes de la clave catastral rural	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Pedio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

2. 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 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 6.- 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 EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS CONSTITUCIONALES

Artículo 7.- EJERCICIO DE LA COMPETENCIA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- enuncia “La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.”

El registro de la propiedad enviará a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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.

COMPONENTES DEL CATASTRO: La formación del catastro predial se realizará en atención a los siguientes procesos:

7.1. El catastro del título de dominio o posesión de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, de existir copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal de Derechos y Acciones. En el caso de existir posesión sobre un predio, se registrará la misma, presentando los requisitos establecidos en esta ordenanza.

7.2. El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones.

7.3. Planos o Registros Cartográficos. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial);
- Fotografías aéreas, Imágenes de satélite; y,
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

CAPÍTULO III

DE CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

- El valor del suelo que es el precio unitario del 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.
- 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,
- El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 9.- 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.

Artículo 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Isidro Ayora.

Artículo 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas,

las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos.- 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, 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.

Artículo 13.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES

RELACIONADAS CON LA TRIBUTACION MUNICIPAL. - En caso que los funcionarios incumplan con sus responsabilidades, se aplicará lo establecido en el artículo 525 del COOTAD.

CAPITULO IV

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS. -

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/a 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.

Artículo 15. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con lo señalado en el artículo 6, literal i), del COOTAD; y, en concordancia con el artículo 17 numeral 7), de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44. Registro Oficial 429 del 27 septiembre de 2004).

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.

Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre de año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados, por el 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 artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

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

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

Artículo 19.- 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.

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

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

Artículo 22.-INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y los 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 V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal de Isidro Ayora, en la forma establecida por la ley.

Artículo 25.- 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**

Artículo 26.- 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.

Artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - 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.

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS ISIDRO AYORA CODIFICACION 01													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	SECTOR HOMOGENEO	L. SUP. L. INF.
1	COBERTURA	100%	100%	0%	100%	94%	29%	100%	21%	75%	69%		3,00
	DEFICIT	0%	0%	100%	0%	6%	71%	0%	79%	25%	31%		2,92
2	COBERTURA	100%	73%	0%	100%	65%	15%	100%	8%	85%	61%		2,92
	DEFICIT	0%	27%	100%	0%	35%	85%	0%	92%	15%	39%		2,84
3	COBERTURA	94%	85%	0%	100%	12%	2%	78%	1%	80%	50%		2,84
	DEFICIT	6%	15%	100%	0%	88%	98%	22%	99%	20%	50%		2,80
4	COBERTURA	62%	18%	0%	100%	23%	1%	59%	0%	0%	29%		2,80
	DEFICIT	38%	82%	100%	0%	77%	99%	41%	100%	75%	68%		2,74
PROMEDIO COBERTURA		71%	55%	0%	100%	39%	10%	70%	8%	60%	46%		
PROMEDIO DE DEFICIT		11%	31%	100%	0%	52%	88%	16%	93%	34%	49%		

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

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN AGUSTIN CODIFICACION 02													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP. L. INF.
1	COBERTURA	100%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%		3,00
	DEFICIT	0%	0%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	67%		2,92
2	COBERTURA	35%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	15%		2,76
	DEFICIT	65%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	85%		2,84
3	COBERTURA	35%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	15%		2,80
	DEFICIT	65%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	85%		2,76
PROMEDIO		57%	33%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	21%		
PROMEDIO DEFICIT		43%	67%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	79%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS COROZAL CODIFICACION 03													
SECTOR		ENERGIA	AGUA	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y	RED	RECOLECCION	ASEO	ALUMBRADO	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTRICA	POTABLE			BORDILLOS	TELEFONICA	BASURA	CALLES	PUBLICO		H	L. INF.
1	COBERTURA	100%	96%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	7%	34%		3,00
	DEFICIT	0%	4%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	93%	66%		2,74
2	COBERTURA	15%	4%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	4%	14%		2,74
	DEFICIT	85%	96%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	96%	86%		1,80
PROMEDIO		57%	50%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	6%	24%		
PROMEDIO DEFICIT		43%	50%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	94%	76%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS ROSA DE ORO CODIFICACION 04													
SECTOR		ENERGIA	AGUA	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y	RED	RECOLECCION	ASEO	ALUMBRADO	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTRICA	POTABLE			BORDILLOS	TELEFONICA	BASURA	CALLES	PUBLICO		H	L. INF.
1	COBERTURA	93%	55%	0%	100%	0%	2%	2%	0%	2%	28%		3,00
	DEFICIT	7%	45%	100%	0%	100%	98%	98%	100%	98%	72%		2,72
2	COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11%		2,72
	DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	89%		1,80
PROMEDIO		46%	27%	0%	100%	0%	1%	1%	0%	1%	20%		
PROMEDIO DEFICIT		54%	73%	100%	0%	100%	99%	99%	100%	99%	80%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LAS MERCEDES CODIFICACION 05													
SECTOR		ENERGIA	AGUA	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y	RED	RECOLECCIO N	ASEO	ALUMBRAD O	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTRICA	POTABLE			BORDILLOS	TELEFONICA	BASURA	CALLES	PUBLICO		H	L. INF.
1	COBERTURA	85%	75%	0%	100%	0%	0%	1%	75%	4%	38%		3,00
	DEFICIT	15%	25%	100%	0%	100%	100%	99%	25%	96%	62%		2,92
2	COBERTURA	85%	75%	0%	100%	0%	0%	0%	60%	5%	36%		2,76
	DEFICIT	15%	25%	100%	0%	100%	100%	100%	40%	95%	64%		2,84
3	COBERTURA	75%	75%	0%	100%	0%	0%	0%	65%	10%	36%		2,80
	DEFICIT	25%	25%	100%	0%	100%	100%	100%	35%	90%	64%		2,76
4	COBERTURA	75%	80%	0%	100%	0%	0%	0%	65%	15%	37%		2,76
	DEFICIT	25%	20%	100%	0%	100%	100%	100%	35%	75%	62%		1,80
PROMEDIO		80%	76%	0%	100%	0%	0%	0%	66%	9%	37%		
PROMEDIO DEFICIT		20%	24%	100%	0%	100%	100%	100%	34%	89%	63%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CARRIZAL CODIFICACION 06													
SECTOR		ENERGIA	AGUA	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y	RED	RECOLECCION	ASEO	ALUMBRADO	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTRICA	POTABLE			BORDILLOS	TELEFONICA	BASURA	CALLES	PUBLICO		H	L. INF.
1	COBERTURA	95%	23%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	2%	25%		3,00
	DEFICIT	5%	77%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	98%	75%		2,72
2	COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11%		2,72
	DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	89%		1,80
PROMEDIO COBERTURA		48%	11%	0%	100%	0%	0%	1%	0%	1%	18%		
PROMEDIO DEFICIT		52%	89%	100%	0%	100%	100%	99%	100%	99%	82%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CIENEGA REDONDA CODIFICACION 08													
SECTOR		ENERGIA	AGUA	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y	RED	RECOLECCION	ASEO	ALUMBRADO	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTRICA	POTABLE			BORDILLOS	TELEFONICA	BASURA	CALLES	PUBLICO		H	L. INF.
1	COBERTURA	100%	100%	0%	100%	0%	0%	1%	0%	4%	34%		3,00
	DEFICIT	0%	0%	100%	0%	100%	100%	99%	100%	96%	66%		2,92
2	COBERTURA	35%	3%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	5%	16%		2,76
	DEFICIT	65%	97%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	95%	84%		2,84
3	COBERTURA	75%	80%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	10%	29%		2,80
	DEFICIT	25%	20%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	90%	71%		2,76
4	COBERTURA	75%	80%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	15%	30%		2,76
	DEFICIT	25%	20%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	75%	69%		1,80
PROMEDIO COBERTURA		68%	51%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	5%	25%		
PROMEDIO DEFICIT		32%	49%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	95%	75%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUEBLO NUEVO CODIFICACION 09													
SECTOR		ENERGIA	AGUA	ALCANTARILLA DO	RED VIAL	ACERA S Y	RED	RECOLECCION	ASEO	ALUMBRADO	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTRIC A	POTABLE			BORDI LLOS	TELEFONICA	BASURA	CALLES	PUBLICO		H	L. INF.
1	COBERTURA	75%	64%	0%	100%	0%	0%	4%	0%	13%	29%		3,00
	DEFICIT	25%	36%	100%	0%	100%	100%	96%	100%	87%	71%		2,92
2	COBERTURA	18%	6%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	4%	14%		2,76
	DEFICIT	82%	94%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	96%	86%		2,84
3	COBERTURA	65%	80%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	10%	28%		2,80
	DEFICIT	35%	20%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	90%	72%		2,76
4	COBERTURA	65%	80%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	15%	29%		2,76
	DEFICIT	35%	20%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	75%	70%		1,80
PROMEDIO COBERTURA		47%	35%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	9%	21%		
PROMEDIO DEFICIT		53%	65%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	91%	79%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS EL SAUCE CODIFICACION 011													
SECTOR		ENERGI A	AGUA	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDIL LOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE RESIDUOS SOLIDOS	ASEO VIAS	ALUMBRAD O PUBLICO	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTR ICA	POTABLE									H	L. INF.
1	COBERTURA	47%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	16%		3,00
	DEFICIT	53%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	84%		2,74
2	COBERTURA	18%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	4%	14%		2,74
	DEFICIT	82%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	96%	86%		1,80
ROMEDIO COBERTURA		33%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	2%	15%		
PROMEDIO DEFICIT		68%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	98%	85%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LAS JAGUAS CODIFICACION 012													
SECTOR		ENERGIA	AGUA	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y	RED	RECOLECCION	ASEO	ALUMBRADO	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTRICA	POTABLE			BORDILLOS	TELEFONICA	BASURA	CALLES	PUBLICO		H	L. INF.
1	COBERTURA	100%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%		3,00
	DEFICIT	0%	0%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	67%		2,76
2	COBERTURA	25%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	14%		2,76
	DEFICIT	75%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	86%		1,80
PROMEDIO COBERTURA		63%	50%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	24%		
PROMEDIO DEFICIT		38%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	77%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LA VICTORIA CODIFICACION 014													
SECTOR		ENERGIA	AGUA	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y	RED	RECOLECCION	ASEO	ALUMBRADO	TOTAL	S	L. SUP.
		ELECTRICA	POTABLE			BORDILLOS	TELEFONICA	BASURA	CALLES	PUBLICO		H	L. INF.
1	COBERTURA	100%	90%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	32%		3,00
	DEFICIT	0%	10%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	68%		2,74
2	COBERTURA	57%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	17%		2,74
	DEFICIT	43%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	83%		1,80
PROMEDIO COBERTURA		79%	45%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	25%		
PROMEDIO DEFICIT		21%	55%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	75%		

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

PRECIOS BASE Y SECTORES HOMOGENOS URBANOS

SECTOR HOMOGENEO	VALOR M ²	No PREDIOS	%
1	22,72	703	12,41%
2	18,68	1093	19,29%
3	14,92	686	12,11%
4	10,68	565	9,97%
5	6,88	2219	39,16%
6	6,88	130	2,29%
8	6,88	61	1,08%
9	6,88	100	1,76%
11	6,88	30	0,53%
12	6,88	30	0,53%
14	6,88	50	0,88%
		5667	100,00%

Del precio base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos. El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFÍA	1 - 0,93
LOCALIZACIÓN	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94

a) Factor de Características del Suelo:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	

Seco	1,0000
Inundable	0,9800
Cenagoso	0,9300
Húmedo	0,9500

b) Factor de Localización:

FACTOR	COEFICIENTE
LOCALIZACION	
Esquinero	1,0000
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

c) Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFIA	
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9300
Sobre nivel	0,9300
Accidentado	0,9800
Escarpado Hacia Arriba	0,9500
Escarpado Hacia Abajo	0,9500

d) Factor de Forma:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA	
Regular	1,0000
Irregular	0,9700
Muy Irregular	0,9400

e) Factor Superficie:

FACTOR	COEFICIENTE
RANGO SUPERFICIE (M2)	
1 - 250	1,0000
250 - 500	0,9800

500 – 1000	0,9700
1000 – 2500	0,9600
2500 – 5000	0,9000
5000 – 7500	0,7950
7500 – 10000	0,7930
10000 – 15000	0,7900
15000 – 20000	0,7850
20000 – 30000	0,7800
30000 – 50000	0,7700
50000 – 80000	0,7500
80000 - 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

f) Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR	COEFICIENTE
VIAS – Material	
Tierra	0,8800
Lastre	0,9200
Piedra	0,9500
Adoquín	1,0000
Asfalto	1,0000
Hormigón	1,0000
Desbanque	0,8500
Palizada	0,8200

g) Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Servicios Básicos	
3 Indicadores	1,0000
2 Indicadores	0,9600
1 Indicador	0,9200
0 Indicadores	0,8800

- h) Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Otros	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860
3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

FÓRMULAS PARA EL CÁLCULO DEL PRECIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

$V_i =$	$S \times V_{m2} \times F_a$
$V_i =$	Valor Individual del Terreno
$S =$	Superficie
$V_{m2} =$	Valor del Metro Cuadrado del Terreno
$F_a =$	Factor de Afectación

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

$F_a =$	$Co_{Geo} \times Co_T \times Co_{Acc}$
$F_a =$	Factor de Afectación
$Co_{Geo} =$	Coeficientes Geométricos
$Co_T =$	Coeficientes Topográficos
$Co_{Acc} =$	Coeficientes Accesibilidad a Servicios

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

CoGeo =	CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoFF =	Coeficiente Frente Fondo
CoSup =	Coeficiente Superficie
CoLoc =	Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coeficiente Forma

CoT =	CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoOcu =	Coeficiente Ocupación
CoSue =	Coeficiente Suelo
CoTop =	Coeficiente Topografía
CoUsoSue =	Coeficiente Uso del Suelo

CoAcc =	CoVia X CoSB X CoOS
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en la que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras 20 inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0,0000	020601	No Tiene	0,0000
0101	Estructura	0,0000	020639	Zinc	0,6500
010101	Aporticado	0,0000	020643	Palma / Paja	0,1170
010102	Soportante	0,0000	020645	Teja	0,7910
010103	Mixto	0,0000	020648	Madera	1,0784
0103	Estado de Conservación	0,0000	020657	Losa de Hormigón	2,8040
010301	Nuevo	0,0000	020671	Plástico / Policarbonato	1,1647
010302	Conservación normal	0,0000	020674	Estructura Metálica	1,3090
010303	Necesita reparos simples	0,0000	020686	Duratecho	0,7765
010304	Necesita reparos importante	0,0000	03	ACABADOS	0,0000
010305	Para demolición	0,0000	0301	Rev. de Pisos	0,0000
0105	Número de Pisos	1,0000	030101	No Tiene	0,0000
010501	1 Piso	18,5115	030109	Caña	0,0795
010502	Más de 1 piso	17,6424	030112	Ladrillo	0,1000
02	ESTRUCTURA	0,0000	030118	Tierra	0,0000
0201	Columnas	0,0000	030122	Baldosa	0,5000
020101	No Tiene	0,0000	030124	Parquet	1,4230
020102	Hormigón Armado	2,8040	030125	Vinil	0,3650
020116	Ladrillo / Bloque / Piedra	0,6816	030126	Duela	0,3980
020132	Aluminio	1,2941	030127	Media Duela	0,3800
020149	Madera Tratada	0,6906	030128	Cerámica / Gres	0,7380
020153	Madera / Caña	0,6471	030154	Tablón	1,4230
020175	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030155	Tabla sin Tratar	0,2660
0202	Vigas y Cadenas	0,0000	030162	Mármol / Marmetón	3,5210
020201	No Tiene	0,0000	030168	Cemento Alisado	0,2000
020202	Hormigón Armado	2,8000	030169	Cemento	0,2500
020232	Aluminio	1,2941	030187	Piso Flotante	0,3000
020249	Madera Tratada	0,6902	030191	Otro	0,0000
020253	Madera / Caña	0,6471	0302	Revestimiento Interior	0,0000
020275	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030201	No Tiene	0,0000
0203	Entre Pisos	0,0000	030223	Cerámica	1,2240
020301	No Tiene	0,0000	030236	Estucado	0,2000
020302	Hormigón Armado	2,8000	030244	Espacato / Grañado	1,3000
020353	Madera / Caña	0,6400	030248	Madera	3,7260
0204	Paredes	0,0000	030259	Enlucido	0,6340
020401	No Tiene	0,0000	030288	Pintado	0,5000
020409	Caña	0,0690	0303	Revestimiento Exterior	0,0000
020411	Bloque	0,1726	030301	No Tiene	0,0000
020412	Ladrillo	0,1812	030317	Arena-Cemento	0,1970
020413	Piedra	0,5780	030318	Tierra	0,0870
020414	Adobe / Tapial	0,3451	030323	Cerámica	0,4060
020432	Aluminio	0,4000	030336	Estucado	0,3000
020448	Madera	0,5177	030348	Madera	0,2500
020456	Hormigón Pre Fabricado	0,2157	030358	Hormigón Visto	0,1000
020470	Plástico	0,1380	030359	Enlucido	0,2066
020476	Metal / Malla	0,2000	030360	Sin Enlucir	0,0000
0205	Escalera	0,0000	030366	Piedra o Ladrillo Hornament	0,8000
020501	No Tiene	0,0000	030385	Recubrimiento Aluminio	0,6000
020502	Hormigón Armado	2,8000	030388	Pintado	0,2100
020504	Hormigón Simple	1,0784	0304	Revestimiento Escalera	0,0000
020515	Piedra / Ladrillo	0,9059	030401	No Tiene	0,0000
020548	Madera	1,0784	030408	Madera Común	0,1318
020575	Acero / Hierro / Metal	0,8196	030410	Madera Fina	0,3993
0206	Cubierta	0,0000	030419	Mármol	0,1898

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
030441	Vinil / Baldosa	0,1396	040301	No Tiene	0,0000
030461	Enlucido / Piedra	0,1337	040362	Empotrado	1,7259
0305	Tumbados	0,0000	040363	A la Vista	0,5840
030501	No Tiene	0,0000	040364	Mixta	0,6250
030510	Madera Fina	2,5010	0404	Adicionales	0,0000
030517	Arena-Cemento	0,2880	040402	Ascensor	0,7500
030536	Estucado	0,4040	040403	Piscina	0,7000
030537	Fibra Mineral	2,2120	040406	Aire Acondicionado	0,8000
030538	Paneles de Yeso	0,6370	040407	Servicio Vigilancia	0,5000
030548	Madera	0,4420	040408	Áreas Deportivas	0,8500
030552	Madera Triplex	0,1500	05	OTRAS INVERSIONES	0,0000
030564	Caña Enlucido	0,1610	0501	Sauna / Turco / Hidromasaj	0,0000
030565	Malla Enlucido	0,2000	050101	2 Personas	0,0000
030589	Carrizo	0,1000	050102	4 Personas	0,0000
030590	Cielo Falso	2,1000	050103	6 Personas	0,0000
030591	Otro	0,0000	050104	10 Personas	0,0000
0307	Puertas	0,0000	0502	Ascensor	0,0000
030701	No Tiene	0,0000	050201	2 Personas	0,0000
030706	Acero	1,2000	050202	4 Personas	0,0000
030709	Caña	0,0150	050203	6 Personas	0,0000
030746	Hierro-Madera	1,2010	050204	10 Personas	0,0000
030748	Madera	0,6420	0503	Escalera Eléctrica	0,0000
030750	Madera Maciza	1,2700	050301	30 Peldaños	0,0000
030751	Madera y Vidrio	1,2700	050302	50 Peldaños	0,0000
030772	Plástico Lona	0,1000	0504	Aire Acondicionado	0,0000
030773	Plástico Rígido	0,5000	050401	1-5 Salidas	0,0000
030777	Hierro / Metálico	1,1860	050402	6-10 Salidas	0,0000
030778	Hierro Enrollable	0,8680	050403	10 o más Salidas	0,0000
030780	Aluminio y Vidrio	1,6620	0505	Sist. De Red / Seguridad	0,0000
030791	Otro	0,0000	050501	Max. Seg.	0,0000
0308	Ventanas	0,0000	050502	Min. Seg.	0,0000
030801	No Tiene	0,0000	0506	Piscinas	0,0000
030849	Madera Tratada	1,1647	050601	Temperada	0,0000
030853	Madera / Caña	0,5608	050602	Fría	0,0000
030872	Plástico Lona	0,0400	0507	Cerramientos	0,0000
030873	Plástico Rígido	0,1500	050701	Bloque	30,0000
030877	Hierro / Metálico	0,3050	050702	Adobe/Tapial	15,0000
030879	Hierro y Vidrio	0,6471	050703	Malla	14,0000
030880	Aluminio y Vidrio	0,6902	050704	Piedra	35,0000
030881	Aluminio Anodizado y Vidr	0,7000	050705	Ladrillo	22,0000
030882	Fibra y Vidrio	0,1000	050706	Madera	25,0000
030883	Cubre Ventana Hierro	0,4060	050707	Metal	58,0000
030884	Cubre Ventana Madera	0,1850	0508	Vías y Caminos	0,0000
04	INSTALACIONES	0,0000	050801	Piedra	100,0000
0401	Sanitarias	0,0000	050802	Asfalto	200,0000
040101	No Tiene	0,0000	050803	Adoquín	150,0000
040162	Empotrado	1,7675	050804	Lastre	80,0000
040163	A la Vista	0,6500	050805	Cemento	250,0000
040164	Mixta	0,2243	0509	Instalación Deportiva	0,0000
0402	Baños	0,0000	050901	Asfalto	0,0000
040201	No Tiene	0,0000	050902	Adoquín	0,0000
040247	Baño Completo	1,2943	050903	Ladrillo	0,0000
040254	Medio Baño	0,8628	050904	Cemento	0,0000
0403	Eléctricas	0,0000	050905	Césped	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignan los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapiá	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9800	0.9800	0.9800	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.7200	0.0000
5-6	0.9700	0.9600	0.9600	0.9200	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.7000	0.0000
7-8	0.9600	0.9400	0.9400	0.8800	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.6700	0.0000
9-10	0.9500	0.9000	0.9000	0.8700	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.6500	0.0000
11-12	0.9400	0.8900	0.8800	0.8500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.6300	0.0000
13-14	0.9300	0.8800	0.8600	0.8200	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.6100	0.0000
15-16	0.9200	0.8700	0.8400	0.8000	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.5900	0.0000
17-18	0.9100	0.8600	0.8200	0.7800	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.5700	0.0000
19-20	0.9000	0.8500	0.8000	0.7500	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.5500	0.0000
21-22	0.8900	0.8400	0.7800	0.7300	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.5300	0.0000
23-24	0.8800	0.8300	0.7500	0.7000	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.8400	0.0000
25-26	0.8700	0.8200	0.7300	0.6800	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5100	0.0000
27-28	0.8600	0.8100	0.7000	0.6500	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5000	0.0000
29-30	0.8500	0.8000	0.6800	0.6300	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.4800	0.0000
31-32	0.8400	0.7800	0.6500	0.6000	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.4700	0.0000
33-34	0.8300	0.7500	0.6300	0.5900	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.4500	0.0000
35-36	0.8200	0.7300	0.6000	0.5700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4400	0.0000
37-38	0.8100	0.7000	0.5900	0.5600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4300	0.0000
39-40	0.8000	0.6800	0.5700	0.5400	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4200	0.0000
41-42	0.7800	0.6500	0.5600	0.5300	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4000	0.0000
43-44	0.7500	0.6300	0.5400	0.5100	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.3900	0.0000

45-46	0.7300	0.6000	0.5300	0.5000	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.8100	0.0000
47-48	0.7000	0.5900	0.5100	0.4800	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.3800	0.0000
49-50	0.6800	0.5700	0.5000	0.4700	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3700	0.0000
51-52	0.6500	0.5600	0.4800	0.4500	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3600	0.0000
53-54	0.6300	0.5400	0.4700	0.4300	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3500	0.0000
55-56	0.6000	0.5300	0.4500	0.4200	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3400	0.0000
57-58	0.5900	0.5100	0.4300	0.4100	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3400	0.0000
59-60	0.5700	0.5000	0.4200	0.4000	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3300	0.0000
61-64	0.5600	0.4800	0.4100	0.3900	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3200	0.0000
65-68	0.5400	0.4700	0.4000	0.3300	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.7800	0.0000
69-72	0.5300	0.4500	0.3900	0.2900	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
73-76	0.5100	0.4300	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.5000	0.4200	0.3200	0.2700	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
81-84	0.4800	0.4100	0.2800	0.2600	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4700	0.4000	0.2600	0.2400	0.2400	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000
89-1000	0.4500	0.3900	0.2400	0.2200	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.7500	0.0000

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

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

Artículo 28.- DETERMINACION 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.

Artículo 29. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Artículo 30.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION

INMEDIATA. - Los propietarios de bienes inmuebles no edificadas o de construcciones obsoletas, ubicadas en zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el artículo 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.

Artículo 31. - RECARGO A LOS SOLARES 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.

Artículo 32. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, 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.

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

Artículo 34.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará Tarifa de:

RANGO	BASE IMPONIBLE (RANGO DE AVALUO COMERCIAL DE PREDIO URBANO)		TARIFA POR MIL
	DESDE	HASTA	
RANGO 1	\$ 0,01	\$ 10.000,00	1.82/1000
RANGO 2	\$ 10.000,01	\$ 25.000,00	1.78/1000
RANGO 3	\$ 25.000,01	EN ADELANTE	1.75/1000

Y este a su vez siendo calculado por el valor único de la propiedad.

Artículo 35.- 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	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 artículo 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 36. REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TÍTULO. - En lo referente al pago de tributos se considerará lo siguiente:

- a) **Personas con discapacidad.**– Se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica de Discapacidades.
- b) **Personas adultas mayores.**– Se aplicará la Ley Orgánica de las Personas

Adultas Mayores.

- c) **Personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad:** Tienen exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia o excedente.
- d) Por desastres naturales, se aplicará el artículo 521, literal b, numeral 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

Art. 38.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Isidro Ayora GADMIA.

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

Art. 40.- HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que se establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de la 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 inversión.**

Art. 41.- VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, 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:

a.-) Valor de terrenos

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 textual del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con lo que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

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

N°	Denominación
1	Sector homogéneo 2.1
2	Sector homogéneo 3.1
3	Sector homogéneo 4.1
4	Sector homogéneo 5.1
5	Sector homogéneo 7.1
6	Sector homogéneo 8.1

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

SECTOR HOMOGÉNEO	Calidad de suelo 1	Calidad de suelo 2	Calidad de suelo 3	Calidad de suelo 4	Calidad de suelo 5
2.1	7512	5012	3953	2998	967
3.1	4750	2880	1725	623	515
4.1	3010	1715	901	785	481
5.1	2998	1615	799	699	401
7.1	1750	997	825	625	395
8.1	825	708	612	401	309

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración de la propiedad rural el que 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.

Indicado en el siguiente cuadro:

1. FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO	FACTOR
REGULAR	1
IRREGULAR	0.99
MUY IRREGULAR	0.98

1.2 CERCANIA A CENTRO POBLADO	FACTOR
CAPITAL PROVINCIAL	1
CABECERA CANTONAL	0.987
ASENTAMIENTO URBANO	0.96

1.3 SUPERFICIE (Ha)		FACTOR
0.0001	0.0500	2.26
0.0500	0.1000	
0.1001	0.1500	
0.1501	0.2000	
0.2001	0.2500	
0.2501	0.5000	
0.5001	0.5000	
1.001	1.0000	
5.0001	5.0000	
10.0001	10.0000	
20.0001	20.0000	
50.0001	50.0000	
100.0001	300.0000	
300.0001	EN ADELANTE	0.65

2.- TOPOGRÁFICOS	Factor
PLANA	1
PENDIENTE LEVE	0.985
PENDIENTE MEDIANA	0.97
PENDIENTE FUERTE	0.96

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	Factor
PERMANENTE	1
PARCIAL	0.987
OCASIONAL	0.973
NO TIENE	0.96

4.- ACCESO Y VIAS DE COMUNICACIÓN	Factor
PRIMER ORDEN	1
SEGUNDO ORDEN	0.987
TERCER ORDEN	0.975
HERRADURA	0.942
FLUVIAL	0.953
NO TIENE	0.93

5.- CALIDAD DE SUELO	Factor
5.1.- TIPO DE RIESGO	
DESLAVE	0.7
HUNDIMIENTO	0.7
VOLCÁNICO	0.7
CONTAMINACIÓN	0.7
HELADAS	0.7
INUNDACIONES	0.7
VIENTOS	0.7
NINGUNA	1

5.2- EROSION	Factor
LEVE	0.985
MODERADA	0.97
SEVERA	0.96

5.3.- DRENAJE	Factor
EXCESIVO	0.96
MODERADO	0.98
MAL DRENADO	0.96
BIEN DRENADO	1.00

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 variable e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permiten realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por hectárea del sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra multiplicado por el factor de afectación de; calidad de 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 TERRENOS
= SUPERFICIE DEL TERRENO**

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

Art. 42.- 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. 43.- 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.

Artículo 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará Tarifa de:

RANGO	BASE IMPONIBLE (RANGO DE AVALUO COMERCIAL DE PREDIO RURAL)		TARIFA POR MIL
	DESDE	HASTA	
RANGO 1	\$ 0,01	\$ 10.000,00	1.82/1000
RANGO 2	\$ 10.000,01	\$ 25.000,00	1.78/1000
RANGO 3	\$ 25.000,01	EN ADELANTE	1.75/1000

Y este a su vez siendo calculado por el valor único de la propiedad.

Artículo 45. -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 a la Directora o Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 46.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de

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

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.

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 DEROGATORIA

Deróguese todas las normas de igual o menor jerarquía jurídica, expedidas por el Concejo Municipal de Isidro Ayora, que se opongan a la aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día hábil del periodo fiscal 2024, su publicación se la realizará de acuerdo a lo establecido en los artículos 323 y 324 del COOTAD. Publíquese en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora. Sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, a ocho días del mes de diciembre del dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
LUIS FELIPE VARGAS
MATAMOROS

Sr. Luis Vargas Matamoros

ALCALDE GAD MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA



Firmado electrónicamente por:
TANIA THALIA
TUMBACO ORTIZ

Abg. Tania Thalía Tumbaco Ortiz

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

La suscrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.- CERTIFICO: que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”**, fue discutida, analizada y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, en sesión ordinaria de fecha 07 diciembre y sesión extraordinaria de fecha 08 diciembre del año 2023, en primer y segundo debate respectivamente.

Isidro Ayora, 08 de diciembre del 2023



Firmado electrónicamente por:
TANIA THALIA
TUMBACO ORTIZ

Abg. Tania Thalía Tumbaco Ortiz

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

De conformidad a las disposiciones en el artículo 322 numeral cuatro del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”**.

Isidro Ayora, 11 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
LUIS FELIPE VARGAS
MATAMOROS

Sr. Luis Vargas Matamoros

ALCALDE GAD MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA

Certifico que el señor Luis Felipe Vargas Matamoros, alcalde del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA, sancionó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”**.

Isidro Ayora, 12 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
TANIA THALIA
TUMBACO ORTIZ

Abg. Tania Thalía Tumbaco Ortiz

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024- 2025.

CMCQ-007-2023

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON QUINSALOMA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La formulación y realización del Plan de Uso y gestión del Suelo (PUGS) se sustenta en lo que establecen el Código Orgánico de Organización Territorial, - COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo -LOOTUGS. Los planteamientos del PUGS se referencian en los elementos principales formulados en anteriores propuestas de planificación municipal, y en las directrices del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y sus formulaciones se complementan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo. La LOOTUGS considera tres elementos y establece que su implementación funciona de manera complementaria e interdependiente:

- El planeamiento urbanístico realizado a través de la clasificación del suelo urbano y rural, la asignación de tratamientos urbanísticos o estrategias de intervención y la determinación del uso y la edificabilidad;
- La gestión del suelo a través de instrumentos que modifican la estructura predial, evita la especulación con el suelo y viabilizan el acceso a suelo para iniciativas públicas (infraestructuras, equipamientos, vivienda de interés social);
- El financiamiento del desarrollo urbano mediante instrumentos tributarios y no tributarios que permiten retornar a la ciudadanía los incrementos en el valor del suelo no generados por la acción de sus propietarios (ejecución de obras, expedición de normativa urbanística, desarrollo urbano en general).

Los primeros dos componentes están dirigidos a racionalizar el uso de suelo como condicionante para la configuración de un hábitat urbano equitativo, sustentable y de calidad, mediante la asignación de la normativa urbanística de uso y ocupación del suelo y su implementación mediante instrumentos que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios producto del desarrollo urbano, eviten la especulación con el suelo y viabilicen el acceso a suelo para iniciativas públicas, sean estas obras de infraestructura y equipamientos o proyectos de vivienda de interés. El tercer componente apunta a establecer mecanismos para reparto equitativo o captación del incremento de valor del suelo, que no es producto de la inversión privada en el terreno sino de la actuación del Estado sobre el mismo o su entorno.

CONSIDERANDO:

Constitución de la República del Ecuador

Que, el literal l) del numeral 7 del Art. 76, determina que "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.";

Que, el Art. 84 señala: "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 Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal

ejergerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.”;

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

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

Que, el Art. 321, 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, los numerales 1 y 2, e inciso final del Art. 375, determina que es obligación del Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, debe generar la información necesaria para el diseño de estrategias programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; y, mantener un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda;

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado; y el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.;

Que, el Art. 426: “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.

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

Que, el Art. 5.- Autonomía. - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin

intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

Inc. 3 La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Que, el Que, el Art. 7.- Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Que, el Art. 53.- Naturaleza jurídica. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden:

Que, el Art. 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: literal f). - Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;

Que, el Art. 55 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 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.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139.-Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

Nota: Inciso primero reformado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014.

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

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

Que, el Art. 322.- Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos

Que, el Art. 492.-Reglamentación. - Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el Art. 494.-Actualización del catastro. -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. 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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición;
- 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.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

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

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.

Nota: Inciso final agregado por artículo 18 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 966 de 20 de marzo del 2017.

Que, el Art. 496.-Actualización del avalúo y de los catastros. -Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, el Art. 497.-Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el Art. 519.-Tributación de predios en copropiedad. -Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. 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 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.

Que, el Art. 526.1.-Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que, el Art. 561.-Plusvalía por obras de infraestructura. -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. 561.6.-Valor de adquisición. El valor de adquisición está conformado por la suma de los siguientes rubros:

b) Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector de catastro nacional integrado georreferenciado;

Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso Y Gestión De Suelo

Que, el Art. 89, define que la: "Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social. En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

Que, el Art. 90.-Rectoría. La facultad 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.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, en el Art. 100.-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.

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

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, el Art. 101.- Obligación de remisión de información de catastros y de ordenamiento territorial. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.

Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Que, el Art. 48.-Del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.-Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinalitario que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en el habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.

Que, el Art. 49.-De los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado.-Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

Que, el Art. 53.-De la Cartografía Básica con fines catastrales. -Constituye información cartográfica de partida para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Predial Multifinalitario. A partir de la Cartografía Básica con Fines Catastrales se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; la generación o actualización de esta cartografía deberá cumplir con los criterios establecidos por el ente rector de cartografía básica.

Que, el Art. 54.-Del Modelo de Datos Catastral Nacional.-Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.

En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo con un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado

Que, el Art. 55.-Del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda. -La administración de este sistema está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización.

El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Que, el Art. 58.1.-Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta.

Inc. 4.- El órgano rector del catastro nacional georreferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no posea la capacidad técnica para elaborar su catastro, incumpla el plazo anterior o el realizado por la dependencia de avalúos y catastros, a criterio del organismo rector del catastro nacional, no se adecue a la normativa.

Inc. 7.- Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciados.

Código Orgánico Administrativo.

Que, el Art. 128.- Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Que, con fecha 28 de julio de 2016, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 029-16 publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 853 de 3 de octubre de 2016, que contiene las "Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de

la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros”, con el objeto de “El presente instrumento tiene por objeto de “establecer lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, emite las Normas Técnicas de Catastro y Avalúos aplicables en las Entidades Competentes y a todos los entes Avaluadores jurídicos o naturales a nivel nacional. Adicionalmente este instrumento contiene el procedimiento de tarifado por servicios de asistencia técnica de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros —DINAC.”;

Que, con fecha 10 de enero del 2019, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 001-19 publicado en el Registro Oficial Nro. 429 de 15 de febrero de 2019, que contiene la “Metodología y Procedimiento de cálculo de la plusvalía que genere la obra pública por declaratoria de utilidad pública” que en su artículo 3 indica que el objeto y finalidad de la metodología es “establecer un procedimiento técnico aplicado a la realidad nacional, sobre un método matemático universal para el cálculo de la plusvalía que genera la construcción de obra pública por la declaratoria de utilidad pública y de interés social en predios afectados total o parcialmente. Este valor de plusvalía se deducirá del precio final del inmueble afectado, determinado en los procesos de negociación o de impugnación como efecto de declaratoria de utilidad pública, previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

CATASTRO URBANO CAPITULO I GENERALIDADES

Art .1.- OBJETO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la

cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Art. 2.- 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 bienes inmuebles con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los bienes inmuebles rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL. -Para la administración del catastro se establecen 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 de PARROQUIAS URBANAS y PARROQUIAS RURALES, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

El código territorial local está compuesto por 19 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 seis para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

- 02.- Tenencia del predio:**
- 03.- Identificación Legal del predio**
- 04.- Servicios**
- 05.- Instalaciones Especiales del lote**
- 06.- Destino económico del lote**
- 07.- Características Constructivas**
- 08.- Observaciones**
- 09.- Responsabilidad**
- 10.- Gráficos**

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

Art. 7. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. -El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a. El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
- b. El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c. El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la

simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.”

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. -La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo a la determinación del Plan de Uso y Gestión de Suelo inmerso en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial no obstante se actualizará de acuerdo a las circunstancias a través de un informe técnico especializado del departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial del cantón Quinsaloma.

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

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

Art. 24. -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 el COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de

la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano

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

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en el área urbana de la ciudad de Quinsaloma.

Sobre el plano de las Zonas Homogéneas se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano de Zonas Geoeconómicas (Valor de la tierra).

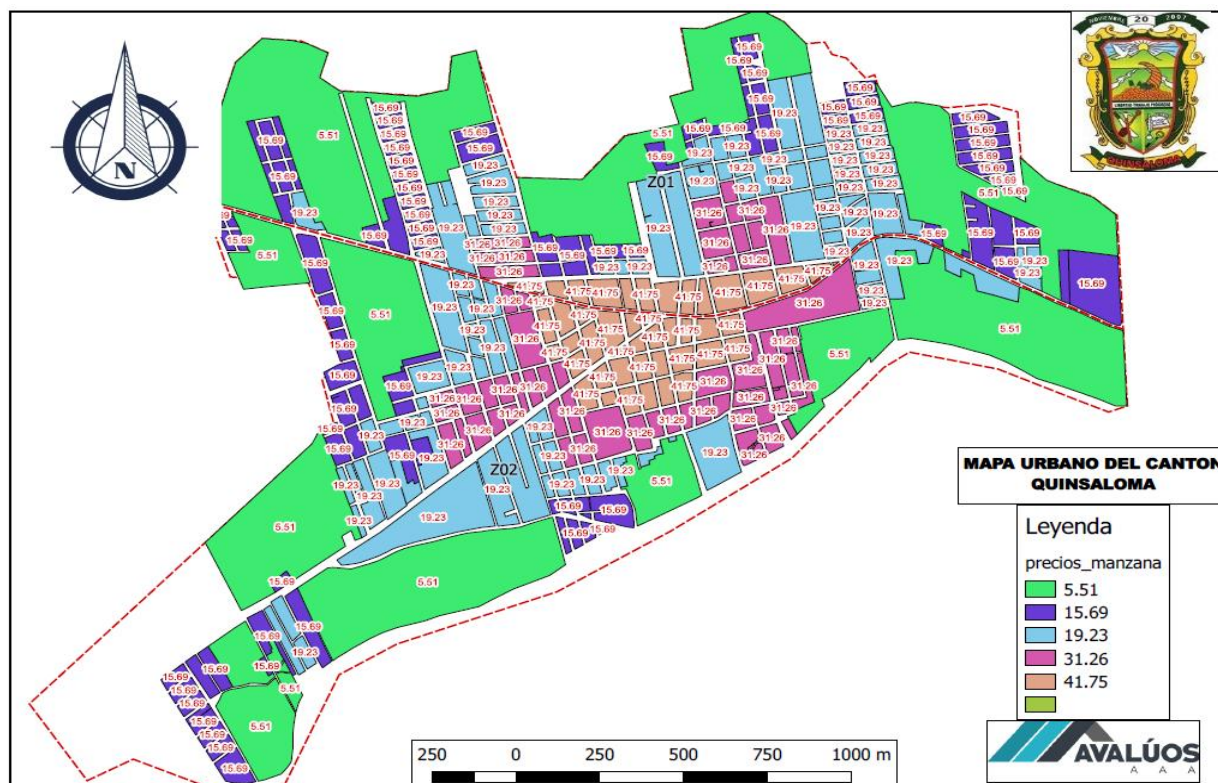
VALOR DEL M ² DEL SUELO URBANO DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE QUINSALOMA BIENEO 2024-2025				
Zona	Valor Maximo	Valor Mínimo	Precio Zonal	No. Mz
1	58,99	34,40	41,75	45
2	58,51	11,11	31,26	59
3	41,74	13,90	19,23	92
4	25,00	6,09	15,69	95
5	7,31	2,80	5,51	12

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográfico** a nivel, descendente y ascendente; Geométricos: Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo; **Accesibilidad a servicios**; energía eléctrica, agua, alcantarillado, teléfonos, recolección de basura.

FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

1. Geométricos y Localización

1.1. Factor Frente (Ff)



Factor Frente

$$Ff = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0,25}$$

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a avaluar

Ft = Frente del lote tipo

0,25 = Exponente que equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para implementar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo:

$$0.5 Ft < Fa < 2 Ft$$

Los lotes tipo son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar,

con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

2.1. Factor Fondo o Profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se deberá calcular en base de la siguiente expresión:

Factor Fondo
$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa} \right)^{0,5}$

Fp = Factor fondo

Ft = Fondo del lote tipo

Fa = Fondo del lote a avaluar

0,50= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para implementar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft**

2.2. Determinación de Frente y Fondo Relativo

Los siguientes factores generan un frente y fondos relativos, los cuales intervendrán en el cálculo de los factores de corrección del lote utilizando las fórmulas expuestas en el documento.

*Aplique estos factores en caso de 2 o más frentes

2.2.1. Determinación de Frente Relativo

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos. Este nuevo valor se ingresa como frente del predio.

Frente Relativo
$F = \frac{f1 + f2 + f3 \dots \dots fn}{2}$

Fe = Factor esquina

f1 = Frente 1, 2, ...n del lote

***Determinará un nuevo frente relativo**

2.2.2. Determinación de Fondo Relativo

Cuando existan lotes irregulares se aplicará el mecanismo del Fondo Relativo tomando en cuenta las siguientes variables

Fondo Relativo
$Fr = \frac{S}{f}$

Fr = fondo relativo o equivalente

S = superficie o área del lote a avaluar

f = frente

***Determinará un nuevo fondo relativo**

2.3. Factor Tamaño (Ft)

Para determinar el coeficiente mediante el cual se ajusta el avalúo individual del lote, de acuerdo al tamaño, se considera los siguientes rangos:

Tamaño Mayor Factor

1– 2 veces	1.00
3– 4 veces	0.90
5 – 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80

Tamaño Menor Factor

0,09 veces o menos	1.20
0,10 – 0,25 veces	1.15
0,26– 0,5 veces	1.10
0,5 - 1 veces	1.00
0,5 - 1 veces	1.00

Ft= Factor tamaño

Sa= Superficie de lote a avaluar

3. Topográficos

INDICADORES	FORMULA
2.1.- A NIVEL	1.0
2.2.- ASCENDENTE	$F = 1 - \frac{D}{2}$
2.2.- DESCENDENTE	$F = 1 - \frac{2D}{3}$

4. Servicios Básicos e Infraestructura

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía	Telefonía	Recolección Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,95
	X	X	X			80%	0,9
	X	X				70%	0,85
	X					60%	0,8
	Sin Servicios					60%	0,8

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (**Vt**) se considerarán (**Vb**) el valor **M²** de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (**Fc**) Factor total de corrección, y (**A**) Superficie del lote así:

$$Vt = Vb \times A \times Fc.$$

Vt = Valor del terreno;

Vb = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;

A = Área del lote;

Fc= Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

b.-) Método de Valoración de edificaciones.

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

sanitarias baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, acondicionador de aire, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para el cálculo de la valoración de la construcción urbana se establecen los siguientes criterios:

- I. Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas que suministran protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina dentro de una tipología o categoría de la construcción: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.
- II. Construcciones Abiertas.** - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y cuya característica es que no posee una cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.
- III. Adicionales Constructivos.** - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

I) CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

Valores Unitarios por m² de Construcción por Tipologías/Categorías y Factores de Corrección del Valor

- 1)** La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
Al valor depreciado será corregido por factores de uso de cada una de las unidades constructivas que posee el solar.
- 2)** El costo por m² de construcción se determina en función del tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Los valores inmersos en la Tabla No. B son para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comerciales, salud, hoteles, entre otros servicios.

TABLA B													
Valores Unitarios del m² de Construcción por Tipologías/Categorías													
		1-3 PISOS					4-5 PISOS				> 6 PISOS		
		A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	164,00	270,00	416,00	547,00	704,00	272,00	422,00	577,00	733,00	445,00	598,00	861,00
	METÁLICO	158,00	265,00	391,00	590,00	731,00	267,00	397,00	621,00	791,00	409,00	643,00	920,00
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	131,00	194,00	359,00	597,00	748,00	196,00	365,00	629,00	779,00			
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	116,00	173,00	273,00	497,00	641,00	174,00	277,00	524,00	668,00			
	MADERA	124,00	199,00	370,00	515,00	678,00							
	PIEDRA		190,00	263,00	483,00								
	CAÑA GUADÚA	122,00	161,00	205,00									
	CERCHA PORTICADA			118,00	166,00	279,00							

Las categorías por acabados exteriores (A, B, C, D, y E de la Tabla No. A), se definen por la suma asignada por pesos asignados de: Paredes, Cubiertas, Marcos de Ventanas, Vidrios y Puertas. (Anexo A) y su resultado arroja su categoría para encontrar su correspondencia en la Tabla No. B.

- 3) Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la tabla costo por m² de construcción propuesta.
- 4) Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:
- a. **Factor uso constructivo.** - Se considerará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva.

TABLA A											
CATEGORÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN											
1 a 6	Popular	A	1								
7 a 10	Económica	B	10								
11 a 14	Normal	C	14								
15 a 24	Primera	D	24								
25 a 29	Lujo	E	28								
PAREDES											
1	Exterior	1									
2	Interior	2									
3	Exterior	3									
4	Interior	4									
5	Exterior	5									
6	Interior	6									
7	Exterior	7									
8	Interior	8									
9	Exterior	9									
10	Interior	10									
11	Exterior	11									
12	Interior	12									
13	Exterior	13									
14	Interior	14									
15	Exterior	15									
16	Interior	16									
17	Exterior	17									
18	Interior	18									
19	Exterior	19									
20	Interior	20									
21	Exterior	21									
22	Interior	22									
23	Exterior	23									
24	Interior	24									
25	Exterior	25									
26	Interior	26									
27	Exterior	27									
28	Interior	28									
29	Exterior	29									
30	Interior	30									
31	Exterior	31									
32	Interior	32									
33	Exterior	33									
34	Interior	34									
35	Exterior	35									
36	Interior	36									
37	Exterior	37									
38	Interior	38									
39	Exterior	39									
40	Interior	40									
41	Exterior	41									
42	Interior	42									
43	Exterior	43									
44	Interior	44									
45	Exterior	45									
46	Interior	46									
47	Exterior	47									
48	Interior	48									
49	Exterior	49									
50	Interior	50									
51	Exterior	51									
52	Interior	52									
53	Exterior	53									
54	Interior	54									
55	Exterior	55									
56	Interior	56									
57	Exterior	57									
58	Interior	58									
59	Exterior	59									
60	Interior	60									
61	Exterior	61									
62	Interior	62									
63	Exterior	63									
64	Interior	64									
65	Exterior	65									
66	Interior	66									
67	Exterior	67									
68	Interior	68									
69	Exterior	69									
70	Interior	70									
71	Exterior	71									
72	Interior	72									
73	Exterior	73									
74	Interior	74									
75	Exterior	75									
76	Interior	76									
77	Exterior	77									
78	Interior	78									
79	Exterior	79									
80	Interior	80									
81	Exterior	81									
82	Interior	82									
83	Exterior	83									
84	Interior	84									
85	Exterior	85									
86	Interior	86									
87	Exterior	87									
88	Interior	88									
89	Exterior	89									
90	Interior	90									
91	Exterior	91									
92	Interior	92									
93	Exterior	93									
94	Interior	94									
95	Exterior	95									
96	Interior	96									
97	Exterior	97									
98	Interior	98									
99	Exterior	99									
100	Interior	100									

- b. **Factor depreciación.** - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

5) Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (tabla No. C)

TABLA C
USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS

CATEGORÍA PRINCIPAL	Nro.	USO CUBIERTO	FACTOR DE CORRECCION
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	1	Invernadero, Caballeriza, Plantel Avícola	0,49
	2	Establo, Sala de Ordeño, Granja Porcícola	0,58
HABITACIONAL	3	Casa, Departamento	1,00
	4	Parqueadero Cubierto, Cuarto de Basura, Bodega, Garita, Guardianía, Balcón, Porche, Lavandería, Secadero Cubierto	0,74
	5	Cuarto de Máquinas, Barbecue, Sala de Uso Múltiple, Vestidor	1,44
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	6	Terminal Terrestre, Centro de Asistencia Social, Oficina, Edificio de Oficinas, Banco, Financiera	1,49
	7	Edificio de Parqueaderos, Planta de Tratamiento de Agua, Planta de Bombas de Agua, Batería Sanitaria	1,22
EDUCACIÓN	8	Aula, Auditorio	1,56
	9	Centro Cultural	1,15
SEGURIDAD	10	Retén Policial, UPC	1,27
	11	Reclusorio, UVC, Estación de Bomberos	1,53
SALUD	12	Centro de Salud, Dispensario Médico, Clínica	2,01
	13	Hospital	2,44
RELIGIOSO	14	Iglesia, Capilla, Sala de Culto, Convento	1,50
SERVICIOS FUNERARIOS	15	Cementerio, Funeraria	1,22
INDUSTRIAL	16	Galpón Comercial, Bodega Comercial, Bodega Industrial, Nave industrial	0,78
DEPORTIVO	17	Piscina Cubierta, Escenario Deportivo Cubierto	1,50
RECREATIVO	18	Sauna, Turco, Hidromasaje, Jacuzzi	0,81
HOSPEDAJE	19	Hostal, Motel	1,18
	20	Hostería, Hotel	1,55
COMERCIO	21	Almacén, Comercio Menor, Local, Lavadora de Autos	1,00
	22	Centro Comercial, Restaurante, Mercado, Gasolinera	1,39

6) Depreciación. - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$L_d = L_n (R_s + (1 - R_s) (1 - D_e))$$

Donde:

L_d = Valor de la construcción depreciada o usada.

L_n = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla No. B).

R_s = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla No. E)

1 = Constante

D_e = Factor (determinado en la Tabla No. E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos D_e y R_s se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. Determinación del Factor De. - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De= Porcentaje (%) de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{EsCs}{Vdu} \times 100$$

Donde:

De = % de la Edad

EsCs = Edad de la Construcción

Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla No. D.

TABLA D TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
x=0	0	2,5	18,1	51,6
0<x≤5	2,62	5,08	20,25	53,94
5<x≤10	5,5	7,88	22,6	55,21
10<x≤15	8,62	10,93	25,16	56,69
15<x≤20	12	14,22	27,93	58,29
20<x≤25	15,62	17,75	30,89	60
25<x≤30	19,5	21,53	34,07	61,84
30<x≤35	23,62	25,55	37,45	63,8
35<x≤40	28	29,81	41,03	65,87
40<x≤45	32,62	34,32	44,82	68,06
45<x≤50	37,5	39,07	48,81	70,37
50<x≤55	42,62	44,07	53,01	72,8
55<x≤60	48	49,32	57,41	75,35
60<x≤65	53,62	54,8	62,02	78,02
65<x≤70	59,5	60,52	66,83	80,8
70<x≤75	65,62	66,49	71,85	83,71
75<x≤80	72	72,71	77,07	86,73
80<x≤85	78,62	79,16	82,49	89,87
x>85	85,5	85,87	88,12	93,13

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.

- De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la siguiente Tabla:

TABLA E VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. Estado de Conservación: Se aplicarán los siguientes coeficientes:

TABLA F TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

II) CONSTRUCCIONES ABIERTAS**Valores Unitarios del m² de Construcción y Factores de Corrección del Valor**

- 1) Áreas Abiertas.** - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación, se considerarán los siguientes valores unitarios:

TABLA H USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) 2016
1	Piscina	m ²	\$ 403,04
2	Cisterna	m ²	\$ 273,89
3	Cancha de arcilla	m ²	\$ 29,17
4	Cancha de césped sintético	m ²	\$ 33,01
5	Cancha de encementada	m ²	\$ 50,02
6	Cancha de engramada	m ²	\$ 19,45
7	Escenario deportivo abierto	m ²	\$ 578,54
8	Terraza con acabado	m ²	\$ 168,00
9	Parqueadero con acabado	m ²	\$ 51,51
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m ²	\$ 231,46
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	\$ 178,46
12	Mirador	m ²	\$ 172,32
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	\$ 9,71
14	Jardín-Patio de césped	m ²	\$ 13,58
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	\$ 26,25
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	\$ 38,31
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	\$ 99,56
18	Lavandería - Secadero	m ²	\$ 85,75
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 462,22
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 328,94

- 2) Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de "Estado de Conservación" descrito en la Tabla siguiente:

TABLA G ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
MUY BUENO	1
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral o de relevamiento se considerará el estado de conservación como MUY BUENO.

III) ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

Valores Unitarios y Factores de Corrección del Valor

- 1) Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla siguiente:

TABLA I ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	(COSTOS DIRECTOS) 2016
1	Área verde comunal	m ²	\$ 15,00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	\$ 51.735,00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3,00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m ²	\$ 45,00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m ²	\$ 85,00
6	Cerramiento de hierro	m ²	\$ 73,00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	\$ 124,00
8	Cerramiento de piedra	m ²	\$ 43,00
9	Cerramiento de adobe /tapial	m ²	\$ 39,00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m ²	\$ 51,00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 25,00
12	Circulación peatonal de cerámica/gress	m ²	\$ 60,00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	\$ 32,00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	\$ 32,00
15	Circulación vehicular asfalto	m ²	\$ 23,00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	\$ 13,00
17	Cisterna de hormigón armado	m ²	\$ 228,00
18	Talud	m ³	\$ 7,00
19	Grada de estructura de hierro	m ²	\$ 120,00
20	Grada de ladrillo	m ²	\$ 124,00
21	Graderío	m ²	\$ 86,00
22	Muro de gaviones	m ³	\$ 83,00
23	Muro de hormigón	m ³	\$ 379,00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 162,00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 90,00
26	Pavimento resistente	m ²	\$ 46,00
27	Pavimento simple	m ²	\$ 29,00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	\$ 238,00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156,00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 30,00

- 2) Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación establecidos en la Tabla G

IV) Determinación del Avalúo de la Construcción de Adicionales Constructivos

- 1) **Avalúo de las Construcciones Cubiertas.** - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

S_c = Área de la construcción en m²

Au= Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla No. B)

Pcc = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

2) Avalúo de las Construcciones Abiertas. - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vcab = Sa \times AuH \times Pca}$$

Donde:

Vcab = Avalúo de la construcción abierta

Sa = Área de la construcción en m²

AuH = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla H)

Pca = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales (Tabla G)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla H de la presente Ordenanza.

3) Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos. - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vadi = Val \times N \times Pcad}$$

Donde:

Vadi = Avalúo del adicional constructivo

Val = Valor del adicional constructivo (Tabla I)

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

Pcad = Factor de corrección de abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales (Tabla G)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla I de la presente Ordenanza.

V) Avalúo de los Predios Urbanos y Rurales

1) Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta

- El valor del lote o solar
- El valor de la construcción o construcciones, y
- El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vt = As + Ac + Aadi}$$

Donde:

Vt = Avalúo del predio urbano

As = Valor del terreno

Ac = Valor de la construcción (cubierta-abierta)

Aadi = Valor de los adicionales constructivos al predio

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

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

- a) El uno por mil (1 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

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

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

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

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

Art. 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,65 /1000 (CERO PUNTO SESENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 /1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art.- 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores

imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

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

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

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

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

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

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 34. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los Artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 35.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 36. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

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

a.-) Valor de terrenos

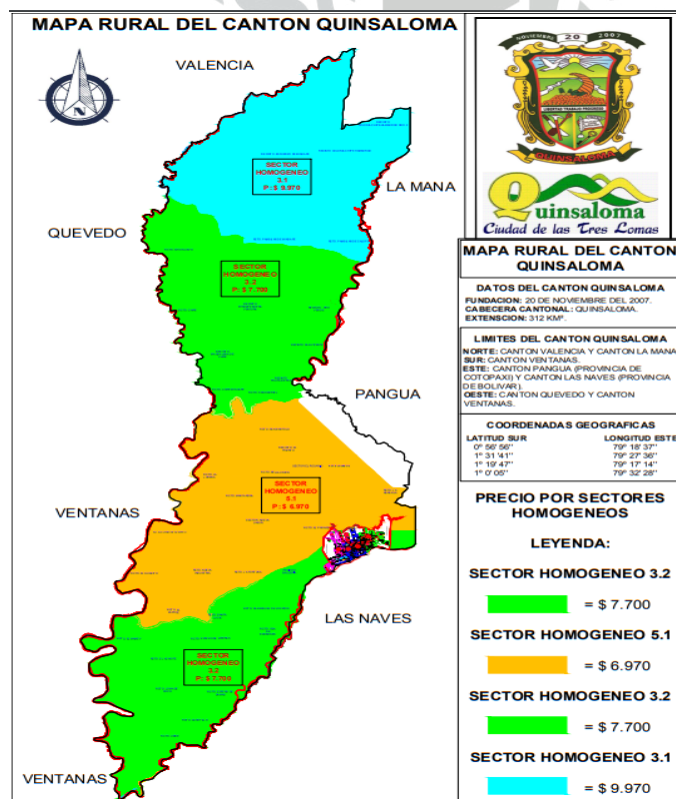
Sectores homogéneos:

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

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

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

Relacionando el plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales



SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	12652	11037	9960	7806	6999	5653	4038	2557
SH 3.2	9781	8532	7700	6035	5411	4370	3122	1977
SH 5.1	12600	10991	9919	7774	6970	5630	4021	2547
SH 3.11	38108	33243	30000	23514	21081	17027	12162	7703

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

peores condiciones. **Servicios básicos;** electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición

que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA



5.2- EROSIÓN**0.985 A 0.96**

LEVE

MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE**1.00 A 0.96**

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

5 INDICADORES

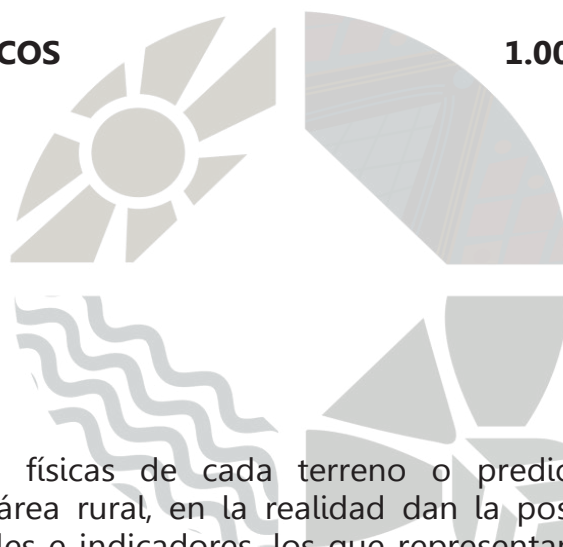
4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES



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

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

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.

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

Nota. Si en el Municipio tiene solo catastro rural con sistema de la AME, hay que incorporar a continuación los parámetros técnicos de valoración de edificaciones.

Art. 38. -DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 39. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 40. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,40 /1000 (CERO PUNTO CUARENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41 –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 41. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en

relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 42. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 43. - TASA ADMINISTRATIVA. - Para los impuestos prediales Urbanos y Rurales el valor de la Tasa Administrativa será de \$3.00 (tres dólares americanos).

Art. 44. - OTRAS OBLIGACIONES. - El departamento de Avalúos y Catastros previo a catastrar escrituras u otros documentos, solicite a los usuarios que adjunte copia del título de crédito del pago realizado en el Registro de la propiedad del cantón Quinsaloma.

Art. 45. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza previa aprobación legislativa entrará en vigencia a partir de 01 de enero del 2024, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, así como en la Página Web Institucional y Gaceta Oficial, de acuerdo a los Arts. 322, 324 y 168 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD.

Art. 46.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda derogada la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023", y todas las Ordenanzas y/o Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma, a los 30 días del mes de noviembre del 2023.



f.) Ing. Cristhian Aldaz González
Alcalde del cantón Quinsaloma



f.) Abg. Lisseth Haz Solano
Secretaria General del GADM de Quinsaloma.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Quinsaloma, a los siete días del mes de diciembre de 2023, la presente, **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 –2025**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Quinsaloma, en dos sesiones ordinarias de fechas 12 de octubre y 30 de noviembre del 2023. - Lo Certifico.



f.) Abg. Lisseth Haz Solano
Secretaria General del GADM de Quinsaloma.

PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA.- Quinsaloma a los siete días del mes de diciembre del dos mil veintitrés, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quinsaloma la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 –2025**, para su sanción respectiva.



f.) Abg. Lisseth Haz Solano
Secretaria General del GADM de Quinsaloma.

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA. - Quinsaloma, a los siete días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 y el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO y ORDENO** la promulgación y publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL**

IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025, a fin de que se le dé el trámite legal correspondiente. - Cúmplase, notifíquese y publíquese.



f.) Ing. Cristhian Aldaz González
Alcalde del cantón Quinsaloma

CERTIFICACIÓN: Quinsaloma, a los siete días del mes de diciembre del dos mil veintitrés; la infrascrita secretaria, certifica que el Ing. Cristhian Aldaz González, alcalde del Cantón Quinsaloma, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. Lo Certifico. –



f.) Abg. Lisseth Haz Solano
Secretaria General del GADM de Quinsaloma.



ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

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

www.registroficial.gob.ec

MG/XX

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.