



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 506

Quito, viernes 19 de febrero de 2016

Valor: US\$ 1,25 + IVA

SUMARIO:

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 394-1800
Ext. 2301 - 2305

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

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

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

Impreso en Editora Nacional

52 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Jama: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 -2017 2**
- **27-GADMQ-2015 Cantón Quijos: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 -2017 17**
- **Cantón Saquisilí: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016-2017 33**
- **Cantón Saquisilí: Que crea y regula el funcionamiento de la banda de músicos municipal 49**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN JAMA**

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza se aplicará en toda la circunscripción territorial del cantón Jama conformada por sus sitios rurales y la cabecera cantonal, señalada en su respectiva ley de creación, específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, y la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

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

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

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

Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

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

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50. El código de identificación cantonal de Jama es el (20).

El territorio que corresponde a la jurisdicción cantonal de Jama que no es urbano, tendrá el código rural a partir de 51.

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director(a) 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 del cantón Jama, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal del cantón Jama ordenará a la unidad 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(a) Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad 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 y a la Empresa Pública Municipal de Agua potable y Alcantarillado del Cantón Jama por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del Cantón Jama 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, 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 GAD Municipal del cantón Jama.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del COOTAD.

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará

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

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

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015											
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	98,84	100,00	100,00	100,00	100,00	99,86	22,00
	DEFICIT	0,69	0,00	12,94	1,16	0,00	0,00	2,90	0,00	2,21	
SH 2	COBERTURA	97,12	100,00	98,94	84,81	100,00	52,57	100,00	100,00	91,68	70,00
	DEFICIT	2,88	7,32	1,06	15,19	0,00	47,43	4,72	0,00	9,83	
SH 3	COBERTURA	96,86	85,05	84,36	38,38	100,00	22,22	100,00	100,00	78,36	64,00
	DEFICIT	3,14	14,95	15,64	61,63	0,00	77,78	0,00	0,00	21,64	
SH 4	COBERTURA	28,93	46,55	61,80	30,04	100,00	5,45	100,00	100,00	59,10	44,00
	DEFICIT	71,07	53,45	38,20	69,96	0,00	94,55	0,00	0,00	40,90	
SH 5	COBERTURA	0,00	0,56	1,69	2,07	6,82	0,00	6,82	6,82	3,10	3,00
	DEFICIT	100,00	99,44	98,31	97,93	93,18	100,00	93,18	93,18	96,90	
CIUDAD	COBERTUR	80,73	82,90	86,28	63,02	100,00	45,06	100,00	100,00	82,25	203,00
	DEFICIT	19,27	17,10	13,73	36,98	0,00	54,94	0,00	0,00	17,75	100%

CATASTRO PREDIAL URBANO DE JAMA (DON JUAN)											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015											
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	0,00	84,57	50,55	24,80	100,00	0,00	100,00	100,00	57,49	31,00
	DEFICIT	100,00	15,43	49,45	75,20	0,00	100,00	0,00	0,00	42,51	
CIUDAD	COBERTURA	0,00	84,57	50,55	24,80	100,00	0,00	100,00	100,00	57,49	31,00
	DEFICIT	100,00	15,43	49,45	75,20	0,00	100,00	0,00	0,00	42,51	100%

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015											
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	0,00	88,80	66,62	32,00	100,00	0,00	94,22	100,00	9,00	9,00
	DEFICIT	100,00	11,20	33,00	68,00	0,00	100,00	5,78	0,00		
SH 2	COBERTURA	0,00	73,31	48,63	32,55	100,00	0,00	96,00	100,00	19,00	19,00
	DEFICIT	100,00	26,69	51,37	67,45	0,00	100,00	4,00	0,00		
CIUDAD	COBERTURA	0,00	81,06	57,63	32,28	100,00	0,00	95,11	100,00	28,00	28,00
	DEFICIT	100,00	18,95	42,38	67,73	0,00	100,00	4,89	0,00		100%

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

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO 2015					
AREA URBANA DE JAMA.					
SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	9,79	50	8,81	45	22
2	8,73	35	7,6	31	70
3	7,66	30	5,84	23	64
4	5,72	25	246	11	44
5	2,38	8	2,29	7	3

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO 2015					
AREA URBANA DE DON JUAN					
SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	4,66	50	1,93	21	31

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO 2016-2017					
AREA URBANA DE EL MATAL					
SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	5,25	25	4,34	21	9
	4,97	22	1,93	9	19

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS COEFICIENTE	

ADOQUIN 1.0 a .88
 HORMIGON
 ASFALTO
 PIEDRA
 LASTRE
 TIERRA

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O
 VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

3.3.-INFRESTRUCTURA
 COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93
 ACERAS
 BORDILLOS
 TELEFONO
 RECOLECCION DE BASURA
 ASEO DE CALLES

b.-) Valor de edificaciones

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

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

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

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

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	4,1766	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,999
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0993
Hierro	2,871	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0993
Madera Común	1,2608	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,7798	Canalización Combinado	0,3221
Caña	1,0392	Tierra	0	Baños	
Madera Fina	0,53	Mármol	5,0504		
Bloque	0,249	Marmeton (Terrazo)	2,5252	No tiene	0
Ladrillo	0,249	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0613
Piedra	0,31	Baldosa Cemento	0,7404	Baño Común	0,0878
Adobe	0,249	Baldosa Cerámica	1,1909	Medio Baño	0,1318
Tapial	0,249	Parquet	1,2576	Un Baño	0,1757
Vigas y Cadenas		Vinyl	0,4041	Dos Baños	0,205
		Duela	0,9535	Tres Baños	0,3094
No tiene	0	Tablón / Gress	1,2576	Cuatro Baños	0,4105
Hormigón Armado	0,6459	Tabla	0,3384	+ de 4 Baños	0,5218

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
Hierro	0,4517	Azulejo	0,649	Eléctricas	
Madera Común	0,2112	Cemento Alisado	0,7798		
Caña	0,1394	Revestimiento Interior		No tiene	0
Madera Fina	0,617			Alambre Exterior	0,7582
Entre Pisos		No tiene	0	Tubería Exterior	0,7995
		Madera Común	1,5207	Empotradas	0,8259
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado(Losa)	1,425	Madera Fina	5,9308		
Hierro	0,9495	Arena-Cemento (Enlucido)	0,5171		
Madera Común	0,5805	Tierra	0,1612		
Caña	0,074	Mármol	2,995		
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115		
Madera y Ladrillo	0,1186	Marmolina	1,235		
Bóveda de Ladrillo	0,1499	Baldosa Cemento	0,6675		
Bóveda de Piedra	0,1729	Baldosa Cerámica	1,224		
Paredes		Azulejo	0,5672		
		Grafiado	0,3042		
No tiene	0	Champiado	0,634		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,4958		
Madera Común	0,9684	Revestimiento Exterior			
Caña	0,54				
Madera Fina	1,7294	No tiene	0		
Bloque	1,8428	Madera Fina	1,1686		
Ladrillo	1,4504	Madera Común	1,4671		
Piedra	0,6565	Arena-Cemento (Enlucido)	0,145		
Adobe	0,3208	Tierra	0,0748		
Tapial	0,2582	Mármol	2,4704		
Bahareque	0,2283	Marmetón	2,4704		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	2,4704		
Escalera		Baldosa Cemento	0,2227		
		Baldosa Cerámica	0,406		
No Tiene	0	Grafiado	0,1412		
Hormigón Armado	0,0758	Champiado	0,2086		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	1,9763		
Hormigón Simple	0,0455	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072		
Hierro	0,0594	Cemento Alisado	3,5292		
Madera Común	0,0559	Revestimiento Escalera			
Caña	0,0251				
Madera Fina	0,089	No tiene	0		
Ladrillo	0,0127	Madera Común	0,0178		
Piedra	0,0134	Caña	0,015		
Cubierta		Madera Fina	0,1271		
		Arena-Cemento	0,0052		

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	Tierra	0,0038		
Hormigón Armado (Losa)	3,3375	Mármol	0,0382		
Hierro (Vigas Metálicas)	1,6972	Marmetón	0,0382		
Estereoestructura	8,5117	Marmolina	0,0382		
Madera Común	1,2941	Baldosa Cemento	0,0125		
Caña	0,3484	Baldosa Cerámica	0,0623		
Madera Fina	1,7787	Grafiado	0,3531		
		Champiado	0,3531		
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0112		
		Tumbados			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,7136		
		Caña	0,161		
		Madera Fina	2,1284		
		Arena-Cemento	0,21		
		Tierra	0,1519		
		Grafiado	0,3998		
		Champiado	0,2039		
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	1,7329		
		Estuco	1,5291		
		Cubierta			
		No Tiene	0		
		Arena-Cemento	0,2557		
		Baldosa Cemento	0,8185		
		Baldosa Cerámica	1,3165		
		Azulejo	0,649		
		Fibro Cemento	1,1668		
		Teja Común	0,5907		
		Teja Vidriada	1,0273		
		Zinc	0,6845		
		Polietileno	0,8165		
		Domos / Traslúcido	0,8165		
		Ruberoy	0,8165		
		Paja-Hojas	0,0703		
		Cady	0,117		
		Tejuelo	0,2646		
		Puertas			
		No tiene	0		

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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

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

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

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

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°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1,2 o/oo (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El numeral 2, del literal b.), prescribe: “Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD

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

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

Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

N°	SECTORES	LOCALIZACION	VALOR HA
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1		20.000,00
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1.1	URBANIZACION COCOBEACH	300.000,00
3	SECTOR HOMOGENEO 4.1.2	URBANIZACION JAMA CAMPAY	300.000,00
4	SECTOR HOMOGENEO 4.1.3	SOLARES	150.00,00
5	SECTOR HOMOGENEO 4.1.4	URBANIZACION PUNTA BALLENA	300.000,00
6	SECTOR HOMOGENEO 4.1.5	URBANIZACION PLAYA ESCONDIDA	300.000,00
7	SECTOR HOMOGENEO 4.1.6	CAMARONERAS	20.000,00
8	SECTOR HOMOGENEO 4.1.7		15.000,00
9	SECTOR HOMOGENEO 4.1.8	LOTIZACION JAMA NATIVA-LOS FARALLONES	50.000,00
10	SECTOR HOMOGENEO 4.1.9	URBANIZACION PUNTA DON JUAN	300.000,00
11	SECTOR HOMOGENEO 4.1.10	URBANIZACION COSTA JAMA	300.000,00
12	SECTOR HOMOGENEO 4.2	VALLE DE JAMA	5.000,00
13	SECTOR HOMOGENEO 4.2.1	SOLARES	100.000,00
14	SECTOR HOMOGENEO 4.3		1.000,00
15	SECTOR HOMOGENEO 4.3.1	SOLARES	25.000,00
16	SECTOR HOMOGENEO 4.4		2.000,00
17	SECTOR HOMOGENEO 4.4.1	SOLARES	25.000,00
18	SECTOR HOMOGENEO 4.4.2	URBANIZACION VISTA PACIFICA	300.000,00
19	SECTOR HOMOGENEO 4.5		1.000,00
20	SECTOR HOMOGENEO 4.5.1	SOLARES	25.000,00
21	SECTOR HOMOGENEO 5.6		1.000,00
22	SECTOR HOMOGENEO 5.6.1	SOLARES	25.000,00

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

SECTORES HOMOGENEOS	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
SH 4.1	30.645,00	27.097,00	23.548,00	20.000,00	16.452,00	12.903,00	9.355,00	5.806,00
SH 4.1.1	459.677,00	406.452,00	353.226,00	300.000,00	246.774,00	193.548,00	140.323,00	87.097,00
SH 4.1.2	459.677,00	406.452,00	353.226,00	300.000,00	246.774,00	193.548,00	140.323,00	87.097,00
SH 4.1.3	229.839,00	203.226,00	176.613,00	150.000,00	123.387,00	96.774,00	70.161,00	43.548,00
SH 4.1.4	459.677,00	406.452,00	353.226,00	300.000,00	246.774,00	193.548,00	140.323,00	87.097,00
SH 4.1.5	459.677,00	406.452,00	353.226,00	300.000,00	246.774,00	193.548,00	140.323,00	87.097,00
SH 4.1.6	30.645,00	27.097,00	23.548,00	20.000,00	16.452,00	12.903,00	9.355,00	5.806,00
SH 4.1.7	22.984,00	20.323,00	17.661,00	15.000,00	12.339,00	9.677,00	7.016,00	4.355,00
SH 4.1.8	459.677,00	406.452,00	353.226,00	300.000,00	246.774,00	193.548,00	140.323,00	87.097,00
SH 4.1.9	459.677,00	406.452,00	353.226,00	300.000,00	246.774,00	193.548,00	140.323,00	87.097,00
SH 4.10	76.613,00	67.742,00	58.871,00	50.000,00	41.129,00	32.258,00	23.387,00	14.516,00
SH 4.2	7.661,00	6.774,00	5.887,00	5.000,00	4.113,00	3.226,00	2.339,00	1.452,00
SH 4.2.1	153.226,00	135.484,00	117.742,00	100.000,00	82.258,00	64.516,00	46.774,00	29.032,00
SH 4.3	1.532,00	1.355,00	1.177,00	1.000,00	823,00	645,00	468,00	290,00
SH 4.3.1	38.306,00	33.871,00	29.435,00	25.000,00	20.565,00	16.129,00	11.694,00	7.258,00
SH 4.4	3.065,00	2.710,00	2.355,00	2.000,00	1.645,00	1.290,00	935,00	581,00
SH 4.4.1	38.306,00	33.871,00	29.435,00	25.000,00	20.565,00	16.129,00	11.694,00	7.258,00
SH 4.4.2	459.677,00	406.452,00	353.226,00	300.000,00	246.774,00	193.548,00	140.323,00	87.097,00
SH 4.5	1.532,00	1.355,00	1.177,00	1.000,00	823,00	645,00	468,00	290,00
SH 4.5.1	38.306,00	33.871,00	29.435,00	25.000,00	20.565,00	16.129,00	11.694,00	7.258,00
SH 5.6	1.532,00	1.355,00	1.177,00	1.000,00	823,00	645,00	468,00	290,00
SH 5.6.1	38.306,00	33.871,00	29.435,00	25.000,00	20.565,00	16.129,00	11.694,00	7.258,00

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

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

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

1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65	Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.
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		Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie, así:
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96	Valoración individual del terreno VI = S x Vsh x Fa Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB
PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE		
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96	Dónde: VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO S = SUPERFICIE DEL TERRENO
PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL		
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93	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
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	FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS
DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA		b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)
5.2- EROSIÓN	0.985 A 0.96	Artículo 42.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.
LEVE MODERADA SEVERA		
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96	Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.
EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO		
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942	Artículo 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0,9 o/oo (cero punto nueve por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.
5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES		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 al Director(a) de la Dirección Financiera. 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.

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

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

Artículo 47.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el dominio web de la Municipalidad www.jama.gob.ec, también será promulgada y remitida para su publicación en Registro Oficial de acuerdo a lo establecido en el artículo 324 del COOTAD.

Artículo 48.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en el salón de sesiones del Pleno del Concejo Municipal del cantón Jama, a los 24 días del mes de diciembre de 2015.

f.) Sr. Ángel Arturo Rojas Cevallos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jama.

f.) Ab. John Hernando Mendoza, Secretario de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- *Certifico:* Que la “**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del Cantón Jama**”, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jama, en las Sesiones Extraordinaria y Ordinaria de Concejo realizadas los días miércoles 23 y jueves 24 de diciembre de 2015.

Lo certifico.-

f.) Ab. John Hernando Mendoza, Secretario de Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO.- Jama, 24 de diciembre de dos mil quince a las 11h30. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Concejo la “**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del Cantón Jama**”, remito la misma al Sr. Ángel Arturo Rojas Cevallos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.

f.) Ab. John Hernando Mendoza, Secretario de Concejo.

ALCALDIA DEL CANTON JAMA.- Jama, 04 de enero de 2016.- las 10h00.- Vistos.- Dentro del plazo legal correspondiente señalado en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) considero que la “**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del Cantón Jama**”, no ha violentado el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes de la República para que pueda entrar en vigencia.

f.) Sr. Ángel Arturo Rojas Cevallos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jama.

Certifico: Que el Sr. Ángel Arturo Rojas Cevallos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, sancionó la “**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del Cantón Jama**”, el 04 de enero de 2016

Lo certifico.-

f.) Ab. John Hernando Mendoza, Secretario de Concejo.

No. 27- GADMQ – 2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS

Considerando:

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador 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. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.”

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

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

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

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador, 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. 286 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente y procurarán la estabilidad económica. Los egresos permanentes se financiarán con ingresos permanentes.

Los egresos permanentes para salud, educación y justicia serán prioritarios y, de manera excepcional, podrán ser financiados con ingresos no permanentes.”

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.”

Que, el Art. 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, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador, indica: “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.

Los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de inmediato cumplimiento y aplicación. No podrá alegarse falta de ley o desconocimiento de las normas para justificar la vulneración de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, para desechar la acción interpuesta en su defensa, ni para negar el reconocimiento de tales derechos.”

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé 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.

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que: “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 Art. 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: “i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”

Que, los literales a) b) y d) del Art. 57 del COOTAD, disponen que al Concejo municipal le corresponden las siguientes atribuciones: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;”

Que, el Art. 139 del COOTAD, determina que: “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. 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.”

Que, el primer y cuarto inciso del Art. 172 del COOTAD, establecen: “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.

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

Que, el Art. 492 del COOTAD, establece: “Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos.”

Que, el Art. 494 del COOTAD, establece: “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 primer inciso del Art. 495 del COOTAD, indica: “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.”

Que, el Art. 496 del COOTAD, establece: “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 del COOTAD, establece: “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. 502 del COOTAD, establece: “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción

del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”

Que, el Art. 511 del COOTAD, establece: “Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.”

Que, el Art. 512 del COOTAD, establece: “El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro.

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

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.”

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario le faculta al Gobierno Autónomos Descentralizado Municipal de Quijos a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

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

Que, con fecha 24 de diciembre de 2013, se sancionó la Ordenanza que Regula la formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015, del cantón Quijos; y,

En uso de la facultad normativa prevista en el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

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

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art. 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. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

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

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

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

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

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

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la

República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por 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 del cantón Quijos la cabecera cantonal se compone de 1 parroquia urbana y 5 parroquias rurales donde la parroquia urbana se compone de una zona urbana que tendrá una codificación de 01 y 02 en su sector urbano y que ira hasta el 49 en caso de aumentar el límite urbano; con respecto a las zonas rurales de la parroquia urbana se compone de varias zonas rurales y el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51. Para las parroquias rurales se aplica el mismo principio de ZONA que será a partir del 01 hasta el 49 dentro de los límites urbanos y a partir del 51 en los sectores rurales.

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos se encargará de la estructura administrativa del Registro de la Propiedad y su coordinación con el catastro.

Los notarios y el Registrador de la Propiedad enviarán a la Unidad de Avalúos y Catastros, encargada de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán

a la Unidad de Avalúos y Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, 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, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud escrita correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

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

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas y Avalúos 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 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 CRÉDITOS.-

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

Art. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-

Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-

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

Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-

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

Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 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 Y ACTIVO.-

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 de Quijos, 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 de Quijos, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-

Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 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 esta Ordenanza; 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, resultados 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, como indican los cuadros a continuación:

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BAEZA											
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	ENERGIA ELÉCTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	TELÉFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA ASEO CALLES	TOTAL %	S	
										H	L. SUP L. INF
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	94.91	89.09	100.00	100.00	100.00	98.00		6.43
DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	5.09	10.91	0.00	0.00	0.00	2.00		6.28
02 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	94.75	78.95	79.00	91.13	100.00	92.98		6.22
DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	5.25	21.05	21.00	8.88	0.00	7.02		5.79
03 COBERTURA	100.00	100.00	92.05	79.09	50.65	55.36	66.73	100.00	80.49		5.62
DÉFICIT	0.00	0.00	7.95	20.91	49.35	44.64	33.27	0.00	19.51		5.02
04 COBERTURA	84.24	89.81	54.81	10.10	36.50	14.58	6.19	40.00	42.03		4.93
DÉFICIT	15.76	10.19	45.19	89.90	63.50	85.42	93.81	60.00	57.97		0.31
PROM. COB.	96.06	97.45	86.71	69.71	63.80	62.24	66.01	85.00	78.37		
PROM. DEF.	3.94	2.55	13.29	30.29	36.20	37.76	33.99	15.00	21.63		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BORJA											
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	ENERGIA ELÉCTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	TELÉFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA ASEO CALLES	TOTAL %	S	
										H	L. SUP L. INF
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	95.92	100.00	100.00	92.20	98.52		6.50
DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	4.08	0.00	0.00	7.80	1.48		6.30
02 COBERTURA	97.77	100.00	86.96	90.09	63.62	73.57	81.30	85.48	84.85		6.15
DÉFICIT	2.23	0.00	13.04	9.91	36.38	26.43	18.70	14.52	15.15		5.01
03 COBERTURA	98.67	65.98	67.86	68.76	39.77	37.52	48.86	72.00	62.43		4.97
DÉFICIT	1.33	34.02	32.14	31.24	60.23	62.48	51.14	28.00	37.57		2.96
04 COBERTURA	17.44	3.72	35.00	50.40	25.08	0.00	12.00	26.20	21.23		2.81
DÉFICIT	82.56	96.28	65.00	49.60	74.92	100.00	88.00	73.80	78.77		0.00
PROM. COB.	78.47	67.43	72.45	77.31	56.10	52.77	60.54	68.97	66.76		
PROM. DEF.	21.53	32.57	27.55	22.69	43.90	47.23	39.46	31.03	33.24		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS COSANGA											
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	ENERGIA ELÉCTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	TELÉFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA ASEO CALLES	TOTAL %	S	
										H	L. SUP L. INF
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	67.47	83.33	91.33	91.33	91.68		6.02
DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	32.53	16.67	8.67	8.67	8.32		5.85
02 COBERTURA	100.00	84.96	95.00	94.80	55.60	57.20	70.40	69.80	78.47		5.64
DÉFICIT	0.00	15.04	5.00	5.20	44.40	42.80	29.60	30.20	21.53		4.46
03 COBERTURA	90.08	69.92	75.00	74.40	22.56	10.00	36.40	49.60	53.50		4.42
DÉFICIT	9.92	30.08	25.00	25.60	77.44	90.00	63.60	50.40	46.50		1.94
PROM. COB.	96.69	84.96	90.00	89.73	48.54	50.18	66.04	70.24	74.55		
PROM. DEF.	3.31	15.04	10.00	10.27	51.46	49.82	33.96	29.76	25.45		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CUYUJA											
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	ENERGIA ELÉCTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	TELÉFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA ASEO CALLES	TOTAL %	S	
										H	L. SUP L. INF
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	78.24	64.40	94.80	100.00	92.18		6.25
DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	21.76	35.60	5.20	0.00	7.82		5.93
02 COBERTURA	100.00	100.00	69.44	69.33	43.11	38.00	87.33	100.00	75.90		5.62
DÉFICIT	0.00	0.00	30.56	30.67	56.89	62.00	12.67	0.00	24.10		4.24
03 COBERTURA	58.40	61.07	33.33	32.44	24.44	18.67	36.67	100.00	45.63		3.91
DÉFICIT	41.60	38.93	66.67	67.56	75.56	81.33	63.33	0.00	54.37		1.92
PROM. COB.	86.13	87.02	67.59	67.26	48.60	40.36	72.93	100.00	71.24		
PROM. DEF.	13.87	12.98	32.41	32.74	51.40	59.64	27.07	0.00	28.76		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PAPALLACTA											
SECTOR	AGUA	ALCANTA-	ENERGIA	ALUMBR.	RED	TELÉFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELÉCTRICA	PUBLICO	VIAL		BORDILLOS	ASEO CALLES			L. INF
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	71.20	30.50	83.75	50.00	79.43		5.72
DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	28.80	69.50	16.25	50.00	20.57		5.19
02 COBERTURA	98.29	88.27	93.33	91.47	37.92	30.93	39.20	46.67	65.76		5.12
DÉFICIT	1.71	11.73	6.67	8.53	62.08	69.07	60.80	53.33	34.24		3.17
03 COBERTURA	38.02	4.59	11.84	11.58	23.79	0.00	0.00	5.26	11.89		2.85
DÉFICIT	61.98	95.41	88.16	88.42	76.21	100.00	100.00	94.74	88.11		0.25
PROM. COB.	78.77	64.29	68.39	67.68	44.30	20.48	40.98	33.98	52.36		
PROM. DEF.	21.23	35.71	31.61	32.32	55.70	79.52	59.02	66.02	47.64		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SUMACO											
SECTOR	AGUA	ALCANTA-	ENERGIA	ALUMBR.	RED	TELÉFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELÉCTRICA	PUBLICO	VIAL		BORDILLOS	ASEO CALLES			L. INF
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	67.47	83.33	91.33	91.33	91.68		5.06
DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	32.53	16.67	8.67	8.67	8.32		5.06
02 COBERTURA	100.00	84.96	95.00	94.80	55.60	57.20	70.40	69.80	78.47		4.86
DÉFICIT	0.00	15.04	5.00	5.20	44.40	42.80	29.60	30.20	21.53		4.74
PROM. COB.	100.00	92.48	97.50	97.40	61.53	70.27	80.87	80.57	85.08		
PROM. DEF.	0.00	7.52	2.50	2.60	38.47	29.73	19.13	19.43	14.92		

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

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017						
ÁREA URBANA DE BAEZA						
SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR EN USD POR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR EN USD POR M2	N° MANZ.	
		Mayor		Menor		
1	9.22	30.00	8.46	28.00	24	
2	8.29	22.00	7.04	19.00	32	
3	6.59	17.00	1.14	10.00	28	

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017						
ÁREA URBANA DE BORJA						
SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR EN USD POR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR EN USD POR M2	N° MANZ.	
		Mayor		Menor		
1	8.95	30.00	8.30	28.00	18	
2	8.25	20.00	7.36	20.00	13	
3	7.26	17.00	5.31	17.00	20	
4	4.37	13.00	0.41	10.00	39	

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017						
ÁREA URBANA DE COSANGA						
SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR EN USD POR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR EN USD POR M2	N° MANZ.	
		Mayor		Menor		
1	8.77	17.00	8.77	17.00	1	
2	8.4	15.00	7.73	15.00	9	
3	7.00	12.00	4.52	12.00	8	

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017						
ÁREA URBANA DE CUYUJA						
SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR EN USD POR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR EN USD POR M2	N° MANZ.	
		Mayor		Menor		
1	9	20.00	8.81	20.00	6	
2	7.79	15.00	6.74	13.00	10	
3	5.88	12.00	3.83	12.00	7	

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017						
ÁREA URBANA DE PAPALLACTA						
SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR EN USD POR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR EN USD POR M2	N° MANZ.	
		Mayor		Menor		
1	8.29	19.00	7.43	19.00	9	
2	7.27	16.00	5.60	15.00	15	
3	5.41	14.00	1.32	14.00	18	

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017						
ÁREA URBANA DE SUMACO						
SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR EN USD POR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR EN USD POR M2	N° MANZ.	
		Mayor		Menor		
1	7.72	15.00	7.49	15.00	3	
2	6.99	12.00	6.82	12.00	2	

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
COEFICIENTE	
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELÉCTRICA	
3.2.- VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	

3.3.- INFRAESTRUCTURA
COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELÉFONO

RECOLECCIÓN DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O DEDUCCIÓN DEL VALOR INDIVIDUAL

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

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

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	1,3018	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,3302	Caña	0,1851	Madera Común	0,4916	Pozo Ciego	0,1183
Pilotes	3,4838	Madera Fina	3,5085	Caña	0,3970	Servidas	0,0681
Hierro	1,0545	Arena-Cemento	0,3979	Madera Fina	2,7782	Lluvias	0,0681
Madera Común	0,7054	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,3097	Canalización Combinado	0,2037
Caña	0,5143	Mármol	3,4787	Grafiado	0,0000		
Madera Fina	1,3067	Marmetón	2,4350	Champiado	0,9961	Baños	
Bloque	0,5162	Marmolina	3,2977	Fibro Cemento	1,6347	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,5029	Baldosa Cemento	0,5557	Fibra Sintética	1,3048	Letrina	0,0594
Piedra	0,5007	Baldosa Cerámica	0,8203	Estuco	0,7375	Baño Común	0,0791
Adobe	0,5162	Parquet	1,9293			Medio Baño	0,1149
Tapial	0,5162	Vinyl	0,5454	Cubierta		Un Baño	0,1346
		Duela	0,6568	Arena-Cemento	0,3375	Dos Baños	0,1839
		Tablon / Gress	1,9293	Fibro Cemento	0,5232	Tres Baños	0,3580
Vigas y Cadenas		Tabla	0,2448	Teja Común	0,8595	Cuatro Baños	0,5518
No tiene	0,0000	Azulejo	1,6002	Teja Vidriada	1,3561	+ de 4 Baños	0,7259
Hormigón Armado	0,8763			Zinc	0,4588		
Hierro	0,4870	Interior		Polietileno	2,0132	Eléctricas	
Madera Común	0,3373	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	2,0132	No tiene	0,0000
Caña	0,1309	Madera Común	1,0533	Ruberoy	2,0132	Alambre Exterior	0,4874
Madera Fina	1,5213	Caña	0,9357	Paja-Hojas	0,1580	Tubería Exterior	0,5217
		Madera Fina	4,1055	Cady	0,2885	Empotradas	0,5451
Entre Pisos		Arena-Cemento	0,4682	Tejuelo	0,4448		
No Tiene	0,0000	Tierra	0,2646	Baldosa Cerámica	0,6857		
Hormigón Armado	0,5301	Marmol	7,3845	Baldosa Cemento	0,5232		
Hierro	0,3023	Marmetón	5,2147	Azulejo	1,6002		
Madera Común	0,1551	Marmolina	3,0450				
Caña	0,0555	Baldosa Cemento	1,6458	Puertas			
Madera Fina	1,0405	Baldosa Cerámica	3,0179	No tiene	0,0000		
Madera y Ladrillo	0,2029	Grafiado	1,2525	Madera Común	0,6985		
Bóveda de Ladrillo	0,1874	Champiado	1,5632	Caña	0,0370		
Bóveda de Piedra	0,7879			Madera Fina	1,4749		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,1492		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8743		
Hormigón Armado	2,2965	Arena-Cemento	0,2182	Hierro-Madera	0,0737		
Madera Común	1,1507	Tierra	0,1238	Madera Malla	0,0740		
Caña	0,4285	Marmol	1,3359	Tol Hierro	1,2545		
Madera Fina	1,4986	Marmetón	1,3359	Ventanas			
Bloque	0,8252	Marmolina	1,3359	No tiene	0,0000		
Ladrillo	1,3751	Baldosa Cemento	0,5491	Madera Común	0,1923		
Piedra	0,7651	Baldosa Cerámica	1,0010	Madera Fina	0,6738		
Adobe	0,5661	Grafiado	0,5856	Aluminio	0,7698		
Tapial	0,5661	Champiado	0,5143	Enrollable	0,5843		
Bahareque	0,4569	Escalera		Hierro	0,3080		
Fibro-Cemento	1,7286	No tiene	0,0000	Madera Malla	2,4656		
Escalera		Madera Común	0,0192				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0370	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,0567	Madera Fina	0,0365	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,2098	Arena-Cemento	0,0086	Hierro	0,2049		
Hormigón Simple	0,0340	Marmol	0,0525	Madera Común	0,0994		
Hierro	0,0446	Marmetón	0,0525	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0419	Marmolina	0,0525	Madera Fina	0,5809		
Caña	0,0619	Baldosa Cemento	0,0153	Aluminio	0,4645		
Madera Fina	0,2194	Baldosa Cerámica	0,1536	Enrollable	0,5767		
Ladrillo	0,0224	Grafiado	0,8706	Madera Malla	0,0518		
Piedra	0,0123	Champiado	0,8706	Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
No Tiene	0,0000			Madera Común	0,3615		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de: 24,52; y la constante P2 en el valor de: 24,00; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

c) Valor de la propiedad

VP = VIT+VIE

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor individual del terreno

VIE = Valor individual de la edificación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 29.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.85 o/oo (UNO PUNTO OCHENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

Art. 32.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se

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

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

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

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

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

Art. 33.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO.-

a) **LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES**, en el artículo 75 establece: “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.”

El segundo y tercer inciso del artículo 6 del **REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES**, prevé que: “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

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

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

b) En tanto que por desastres, en base al primer inciso y el numeral 2. del artículo 521 del COOTAD, se establece: “Deducciones: Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

Art. 37. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la

información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

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

a) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura

del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

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

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL
ÁREA RURAL DE QUIJOS**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4

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

CUADRO DE VALORES BASE EN USD DE ACUERDO A LA CALIDAD DEL SUELO								
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1 EN USD	CALIDAD DEL SUELO 2 EN USD	CALIDAD DEL SUELO 3 EN USD	CALIDAD DEL SUELO 4 EN USD	CALIDAD DEL SUELO 5 EN USD	CALIDAD DEL SUELO 6 EN USD	CALIDAD DEL SUELO 7 EN USD	CALIDAD DEL SUELO 8 EN USD
SH 5.1	7856	6863	5871	5044	4300	3308	2563	1488
SH 6.2	12255	10707	9159	7869	6708	5160	32383	20100
SH 5.11	18269	15962	13654	11731	10000	7692	5962	3462
SH 6.3	5819	5084	4349	3736	3185	2450	1899	1103
SH 7.4	2911	2544	2176	1869	1594	1226	950	552

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

de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

- 1.- GEOMÉTRICOS:**
- 1.1. FORMA DEL PREDIO** **1.00 A 0.98**
- REGULAR
- IRREGULAR
- MUY IRREGULAR
- 1.2. POBLACIONES CERCANAS** **1.00 A 0.96**
- CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE**2.26 A 0.65**

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

2.- TOPOGRÁFICOS**1.00 A 0.96**

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

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

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

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

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

5.- CALIDAD DEL SUELO**5.1.- TIPO DE RIESGOS****1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2.- EROSIÓN**0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE**1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

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

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

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

Valoración individual del terreno;

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

Art. 41.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0,87 o/oo (cero punto ochenta y siete por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 42.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos

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

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

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

Art. 44.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza será publicada en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 45.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda sin efecto la Ordenanza que Regula la formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015 y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Quijos, a los dieciocho días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Montero, Alcalde del cantón Quijos.

f.) Ab. Katerine Altamirano Erazo, Secretaria G. de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Quijos, en su primero y segundo debate en las sesiones ordinaria y extraordinaria realizadas los días jueves 3 y viernes 18 de diciembre del año 2015 respectivamente, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD.

f.) Ab. Katerine Altamirano Erazo, Secretaria General de Concejo.

TRASLADO.- Ab. Katerine Altamirano Erazo, Secretaria General del Concejo Municipal del cantón Quijos, a los 21 días del mes de diciembre del año 2015; a las 15H00.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 322, del COOTAD, remítase al señor Alcalde la presente **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017**, para su respectiva sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Ab. Katerine Altamirano Erazo, Secretaria General de Concejo.

SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS.- Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos: Baeza, 24 de diciembre de 2015, a las 11H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto la **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017**, está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONÓ** la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del cantón Quijos.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS.- Baeza, en la fecha antes mencionada, el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, sancionó, proveyó y firmó la presente Ordenanza y ordenó la publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Judicial y en la página web de la Entidad.- Lo certifico.

f.) Ab. Katerine Altamirano Erazo, Secretaria General de Concejo.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ**

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

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

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

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

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

Que, el Art. 321 de la norma Suprema 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. 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 ídem, prescribe que la posesión *“es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”*.

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

Que, el artículo 139 ídem determina que: *“la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos*

descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural”.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, *“son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas”*.

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

Que, el artículo 494 del COOTAD manifiesta que: *“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 Art. 495 del COOTAD, señala que: *“el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios”*.

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

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

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

Expide:

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 2016-2017 DEL CANTÓN SAQUISILÍ

CAPITULO I

DEFINICIONES

Art. 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. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

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

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

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

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.- Comprende dos momentos de intervención:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación

PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por 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 de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección

de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

- El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- 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 permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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

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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados

dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza.

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

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.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAQUISILI

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2016-2017

Sec Hom	COBERTURA	Alcanta	Agua Pot	Ener. Elec	Alum. Públi	Red Viál	Red. Telef	Aceras	Bord	Aseo	Rec. Basur
SH1	COBERTURA	98.46	98.38	98.50	98.56	91.47	78.36	97.04	98.32	67.44	95.64
	DEFICIT	1.54	1.62	1.50	1.44	8.53	21.64	2.96	1.68	32.56	4.36
SH2	COBERTURA	90.43	90.66	94.28	95.04	63.87	36.56	61.84	69.28	10.56	86.00
	DEFICIT	9.57	9.34	5.72	4.96	36.13	63.44	38.16	30.72	89.44	14.00
SH3	COBERTURA	78.16	85.39	90.43	83.83	52.73	12.43	40.16	42.09	0.00	59.74
	DEFICIT	21.84	14.61	9.57	16.17	47.27	87.57	59.39	57.91	100.00	40.26
SH4	COBERTURA	46.69	83.14	78.57	74.63	35.89	12.86	25.57	25.43	0.00	37.43
	DEFICIT	53.31	16.86	21.43	25.37	64.11	87.14	74.43	74.57	100.00	62.57
SH5	COBERTURA	20.30	66.50	53.38	57.00	34.00	0.00	9.25	9.00	0.00	26.25
	DEFICIT	79.70	33.50	46.63	43.00	66.00	100.00	90.75	91.00	100.00	73.75
SH6	COBERTURA	4.10	57.20	34.70	14.70	23.20	0.00	2.00	2.00	0.00	4.00
	DEFICIT	95.90	42.80	65.30	85.30	76.80	100.00	98.00	98.00	100.00	96.00
CIUDAD	PROM COB	56.36	80.21	74.98	70.63	50.19	23.37	39.39	41.02	13.00	54.51
	PROM DEFICIT	43.64	19.79	25.03	29.37	49.81	76.63	60.62	58.98	87.00	48.49

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

VALOR m² DE TERRENO CATASTRO 2016-2017

ÁREA URBANA DEL CANTÓN SAQUISILI

Sect. Homog	Lim. Sup	Valor m ²	Lim. Inf	Valor m ²	Nº. Manz
1	11,473	72,6	9,779	54,45	15
2	9,735	48,4	8,173	42,35	27
3	7,997	33,275	6,347	18,15	27
4	6,325	12,1	4,664	7,865	30
5	4,543	4,84	3,003	2,42	17
6	2,783	2,42	1,276	1,21	10

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo.

Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

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

BORDILLOS

TELÉFONO

RECOLECCIÓN DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y **oducción 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 O VALOR INDIVIDUAL

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

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

GAD MUNICIPAL DEL CANTON SAQUISILI					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO					
Usuario: admin			Fecha:19/11/2013		
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,0567	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,1055
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0602
Hierro	0,9303	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0602
Madera Común	0,6215	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3448	Canalización Combinado	0,1783
Caña	0,4564	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	3,0141	Baños	
Bloque	0,4581	Marmeton (Terrazo)	2,1099	No tiene	0
Ladrillo	0,4581	Marmolina	1,3375	Letrina	0,052
Piedra	0,5062	Baldosa Cemento	0,4817	Baño Común	0,0694
Adobe	0,4581	Baldosa Cerámica	0,7107	Medio Baño	0,2012
Tapial	0,4581	Parquet	1,6716	Un Baño	0,2359
		Vinyl	0,4726	Dos Baños	0,3226
Vigas y Cadenas		Duela	0,5691	Tres Baños	0,6279
No tiene	0	Tablon / Gress	1,6716	Cuatro Baños	0,9679
Hormigón Armado	0,754	Tabla	0,2122	+ de 4 Baños	1,2732
Hierro	0,4193	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,2903	Cemento Alisado	0,3448	Eléctricas	
Caña	0,1126			No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,4239
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,4539
Entre Pisos		Madera Común	0,9221	Empotradas	0,4745
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado(Losa)	0,4201	Madera Fina	3,5936		
Hierro	0,2397	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4097		
Madera Común	0,1229	Tierra	0,2317		
Caña	0,044	Marmol	2,995		
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115		
Madera y Ladrillo	0,1609	Marmolina	1,235		
Bóveda de Ladrillo	0,1485	Baldosa Cemento	0,6675		
Bóveda de Piedra	0,625	Baldosa Cerámica	1,224		
		Azulejo	2,2828		
Paredes		Grafiado	1,0964		
No tiene	0	Champiado	0,634		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	2,8887		
Madera Común	1,006				

Caña	0,3746	Revestimiento Exterior		
Madera Fina	1,3102	No tiene	0	
Bloque	0,7215	Madera Fina	0,4279	
Ladrillo	1,2022	Madera Común	0,8056	
Piedra	0,6689	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1901	
Adobe	0,495	Tierra	0,1078	
Tapial	0,495	Marmol	1,164	
Bahareque	0,3996	Marmetón	1,164	
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,164	
		Baldosa Cemento	0,2227	
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406	
No Tiene	0	Grafiado	0,5101	
Hormigón Armado	0,045	Champiado	0,2086	
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,4327	
Hormigón Simple	0,027	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	
Hierro	0,0353	Cemento Alisado	2,4809	
Madera Común	0,0332			
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		
Madera Fina	0,089	No tiene	0	
Ladrillo	0,0178	Madera Común	0,0153	
Piedra	0,0098	Caña	0,015	
		Madera Fina	0,0289	
Cubierta		Arena-Cemento	0,0068	
No Tiene	0	Tierra	0,0039	
Hormigón Armado (Losa)	1,9886	Marmol	0,0416	
Hierro (Vigas Metálicas)	1,2145	Marmetón	0,0416	
Estereoestructura	11,5751	Marmolina	0,0416	
Madera Común	0,7674	Baldosa Cemento	0,0121	
Caña	0,2082	Baldosa Cerámica	0,0623	
Madera Fina	1,001	Grafiado	0,3531	
		Champiado	0,3531	
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0481	
		Tumbados		
		No tiene	0	
		Madera Común	0,4259	
		Caña	0,161	
		Madera Fina	2,4071	
		Arena-Cemento	0,2684	
		Tierra	0,1552	
		Grafiado	0,3998	
		Champiado	0,3894	
		Fibro Cemento	0,663	
		Fibra Sintética	1,1305	

		Estuco	0,6389		
		Cubierta			
		No Tiene	0		
		Arena-Cemento	0,301		
		Baldosa Cemento	0,4665		
		Baldosa Cerámica	0,6113		
		Azulejo	0,649		
		Fibro Cemento	0,6973		
		Teja Común	0,7661		
		Teja Vidriada	1,2012		
		Zinc	0,4091		
		Polietileno	0,8165		
		Domos / Traslúcido	0,8165		
		Ruberoy	0,8165		
		Paja-Hojas	0,1408		
		Cady	0,117		
		Tejuelo	0,3964		
		Puertas			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,6071		
		Caña	0,015		
		Madera Fina	1,2822		
		Aluminio	1		
		Enrollable	0,7606		
		Hierro-Madera	0,0641		
		Madera Malla	0,03		
		Tol Hierro	1,0906		
		Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,2679		
		Madera Común	0,1672		
		Madera Fina	0,5865		
		Aluminio	0,6702		
		Enrollable	0,237		
		Hierro-Madera	1		
		Madera Malla	0,0658		
		Cubre Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,1784		
		Madera Común	0,0864		
		Caña	0		
		Madera Fina	0,5057		
		Aluminio	0,4044		

		Enrollable	0,5021		
		Madera Malla	0,021		
		Closets			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,3144		
		Madera Fina	0,7256		
		Aluminio	0,7546		
		Tol Hierro	0,4353		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de 17,0510 y la constante P2 en el valor de 15,9878 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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

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

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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes conexas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 29.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.09 o/oo (UNO PUNTO CERO NUEVE POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

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

Art. 31.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDÓMINO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos,

pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

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

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

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

Art. 33.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TITULO

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

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

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

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

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521, 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:

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

1. El impuesto a la propiedad rural

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

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

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

Art. 38.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en 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 aspectos geométricos, topográficos, *accesibilidad al riego*, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura

complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	6934	6123	5311	4500	3689	2877	2066	1254
SH 4.2	5393	4762	4131	3500	2869	2238	1607	975
SH 3.3	4569	4035	3500	2965	2431	1896	1361	826
SH 3.4	2285	2017	1750	1483	1215	948	681	413

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional.

Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrologicas.

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

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

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

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

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

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

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

Art. 41.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 3 o/oo (TRES POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 42.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. 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. 43.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del

año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 44.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción por el Ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

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

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saquisilí, a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Lcdo. José Juan Alomoto Totasig, Alcalde.

f.) Abg. Jorge Cundulli, Secretario General.

CERTIFICACIÓN: Certifico que **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 2016-2017 DEL CANTÓN SAQUISILÍ**, fue discutida y aprobada en primero y segundo debate, por el Concejo Municipal del Cantón Saquisilí, en sesiones ordinarias del 22 y 29 de diciembre del 2015, respectivamente, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

f.) Abg. Jorge Cundulli, Secretario General.

TRASLADO.- Saquisilí a los 30 días del mes de diciembre de 2015, a las 09H00, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la **ORDENANZA** mencionada para su respectiva sanción, al señor Lcdo. Juan Alomoto Totasig, Alcalde.

f.) Abg. Jorge Cundulli, Secretario General.

SANCIÓN.-ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.- Saquisilí, 30 de diciembre del 2015, a las 11H00, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, sanciono **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 2016-2017 DEL CANTÓN SAQUISILÍ**, por encontrarse enmarcada dentro del ordenamiento jurídico existente.

EJECÚTESE.-

PROMULGACIÓN.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 324, del COOTAD, dispongo su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y la página Web de la entidad.

f.) Lcdo. José Juan Alomoto Totasig, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Sangolquí.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.- Saquisilí 30 de diciembre de 2015, a las 14H00.- El Lcdo. Juan Alomoto Totasig, sancionó, firmó y ordenó la publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y la página Web de la Entidad, la mencionada Ordenanza. **LO CERTIFICO.-**

f.) Abg. Jorge Cundulli, Secretario General.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SAQUISILÍ**

Considerando:

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

Que, el Art. 238, de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 21 y siguientes de la Carta Magna, reconocen entre otras cuestiones el derecho que tiene las personas para construir su propia identidad cultural y a difundir sus propias expresiones culturales;

Que, de acuerdo al Art. 264 numeral 8 de la Constitución de la República señala que dentro de las competencias de los gobiernos municipales está: preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines, mismo que guarda relación con el Art. 55 literal h) del COOTAD;

Que, el Art. 380 de la Constitución de la República, fija como responsabilidades del Estado entre otras el de establecer incentivos y estímulos para que las personas, instituciones, empresas y medios de comunicación promuevan, apoyen, desarrollen y financien actividades culturales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 4 prescribe como fines de los gobiernos autónomos descentralizados, dentro

de sus respectivas circunscripciones territoriales entre otros, la protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;

Que, en procura de recuperar la memoria social e institucional del cantón es menester arbitrar las medidas necesarias para restablecer la pervivencia y desarrollo de la música como parte fundamental de la cultura milenaria del cantón;

Que, una de las expresiones fundamentales de la autonomía municipal es la facultad legislativa otorgada a los concejos municipales, al tenor de lo dispuesto en el Art. 240 en concordancia con el artículo 264 inciso final de la Constitución de la República;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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.

En uso de sus atribuciones establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Expide:

**LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA
EL FUNCIONAMIENTO DE LA BANDA DE
MÚSICOS MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.**

CAPITULO I

CREACIÓN Y FINALIDAD

Art. 1.- Créase mediante esta Ordenanza la Banda de Músicos Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saquisilí, con la finalidad de difundir el arte y la cultura del Cantón, rescatando los valores de la actividad turística.

Art. 2.- La Banda de Músicos, es una agrupación artística, que actuará ocasionalmente en los actos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Cantón Saquisilí, así como en los actos oficiales de las instituciones públicas solicitantes.

Art. 3.- La Banda Municipal de Músicos, estará bajo la Dirección Administrativa del GADMICS, mientras se crea la Unidad correspondiente que regula la actividad artística, cultural y social.

Art. 4.- Son fines de la Banda de Músicos Municipal, las siguientes:

a) Contribuir a la supervivencia y desarrollo de la música como parte fundamental de la cultura del cantón;

b) Participar prioritariamente en las actividades cívicas, sociales, culturales y deportivas del cantón;

c) Constituirse en el embajador del arte musical Saquisilense a nivel provincial y nacional;

CAPITULO II

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Art. 5.- La Banda de Músicos Municipal, estará integrada por servidores públicos y/o trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saquisilí, además de aquellos que posteriormente ingresen a laborar de acuerdo a las necesidades institucionales, pero cuya labor principal es la establecida en los contratos y/o nombramientos correspondientes.

El número de integrantes de la Banda de Músicos, no excederá de 20.

Art. 6.- La Banda tendrá un Coordinador, que será un servidor designado para el efecto, quien ostentando esta calidad, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Cumplir y hacer cumplir a los miembros de la Banda las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza;

b) Responder ante la Jefatura de Talento Humano, por la preparación artística y el comportamiento disciplinario de los miembros, en los eventos donde hayan participado;

c) Representar a la Banda y coordinar con el Alcalde las actividades artísticas dentro y fuera del cantón;

d) Presentar a la Dirección Administrativa las propuestas y/o sugerencias para mejorar el desempeño de la Banda, en lo atinente a personal, instrumentos y materiales en general;

e) Procurar la disciplina entre los miembros de la Banda Municipal y cumpliendo con esta obligación, reportar a la Jefatura de Talento Humano las faltas disciplinarias cometidas por los integrantes.

f) Preparar, proponer y presentar conciertos de la Banda de Músicos Municipal en coordinación con el Alcalde y la Dirección Administrativa;

g) Cumplir con las demás disposiciones administrativas emanadas por el Alcalde.

El Coordinador, será el responsable directo del funcionamiento, movilización, operación y control de la Banda.

Art. 7.- Los músicos de la Banda Municipal, son servidores municipales, trabajadores que laboran en diferentes áreas y/o secciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saquisilí, que por sus habilidades y destrezas en la entonación de instrumentos musicales han sido seleccionados para integrar la Banda Municipal, sin descuidar el trabajo para el cual han sido reclutados.

Art. 8.- Los servidores municipales y/o trabajadores que integren la Banda de Músicos deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Desempeñar con diligencia, las funciones propias en su calidad de músicos, al tenor de lo previsto en la presente Ordenanza y las disposiciones administrativas emitidas por el Alcalde y demás funcionarios autorizados.

b) Guardar el debido respeto a sus superiores.

c) Presentarse correctamente uniformados a los diferentes eventos que le sean dispuestos.

d) Cuidar y conservar los instrumentos musicales que se le haya dotado bajo su responsabilidad.

e) Mantener una conducta apropiada, dentro y fuera de la institución, que permita contribuir a la buena imagen de la Banda de Músicos Municipal.

f) Queda terminantemente prohibido la ingesta de alcohol dentro de sus funciones a los integrantes de la banda de Músicos Municipal, su incumplimiento dará lugar a las sanciones administrativas, civiles y penales correspondientes.

Art. 9.- Los integrantes que componen la Banda Municipal de Músicos, se sujetarán a las normas previstas en la LOSEP, Código de Trabajo, en esta Ordenanza, y demás disposiciones administrativas, del Alcalde y los funcionarios de la Municipalidad debidamente autorizados.

Art. 10.- La Banda de Músicos, no tiene un horario fijo o establecido para ejercitar sus actividades, pues la actuación de la misma está supeditada a las disposiciones administrativas del Alcalde o funcionarios debidamente autorizados.

En caso de verificarse la actuación de la Banda de Músicos con exceso de la jornada legal de trabajo y/o se verifique en fines de semana y más días de descanso obligatorio, se procederá a compensar el exceso en tiempos para lo cual se coordinará con la Jefatura de Talento Humano para la justificación correspondiente, constanding en cada uno de sus expediente administrativos.

En estos casos no se pagará el costo de horas suplementarias y extraordinarias por la compensación expresada y por cuestiones presupuestarias.

Art. 11.- Cuando exista la necesidad imperiosa de contar con la totalidad de integrantes de la Banda de Músicos y uno o más de sus miembros se encuentre en ejercicio de sus vacaciones, el Alcalde a través de la Jefatura de Talento Humano, procederá a suspender el período de vacaciones, finalizada la presentación, se compensará a los miembros de la banda el tiempo que haya demandado dicho compromiso.

Art. 12.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saquisilí, destinará una partida presupuestaria para cubrir los gastos de representación institucional, así como la dotación de uniformes y de ser necesaria la dotación de instrumentos musicales.

CAPITULO III

REQUERIMIENTOS

Art. 13.- Cualquier institución pública que requiera los servicios de la Banda, deberá presentar una solicitud dirigida al Alcalde, misma que contendrá la siguiente información:

- 1) Motivo, lugar, fecha y horas de presentación que se requiere;
- 2) Compromiso para solventar los gastos de movilización, alimentación y hospedaje de ser el caso de los integrantes de la banda; y,
- 3) Firma de responsabilidad de peticionario.

Art. 14.- El Alcalde, para aceptar la solicitud deberá considerar lo siguiente:

- 1) Que la petición o solicitud haya sido presentada al menos con ocho días de anticipación;
- 2) Que no exista compromisos adquiridos con la Banda de Músicos Municipal con anterioridad a la fecha de la petición, para lo cual consultará al Coordinador de la Banda.

Art. 15.- El Alcalde o el funcionario autorizado, definirá el tiempo de presentación de la Banda, misma que bajo ningún concepto excederá de tres horas y regularizará conjuntamente con el Coordinador de la misma y el peticionario, los asuntos relacionados a la alimentación, movilización y hospedaje de ser el caso.

CAPITULO IV

TASA POR PRESENTACIÓN DE SERVICIOS

Art. 16.- Están obligados a pagar los costos por servicios de la Banda de Músicos Municipal únicamente los peticionarios particulares y de instituciones privadas, quedando exentos de los mismos las personas jurídicas de derecho público y las instituciones privadas que soliciten para fines de beneficencia social.

Art. 17.- El peticionario cuya solicitud de la Banda haya sido aceptada, deberá cancelar por este concepto, el valor del 15 % del salario básico unificado del trabajador en general, por cada presentación con tiempo máximo de tres horas.

Art. 18.- Las recaudaciones por las actuaciones de la banda, se efectuara a través de la Tesorería Municipal, previo a la emisión del título de crédito emitido por parte de la Jefatura de rentas Municipales, teniendo como base el Oficio de la Dirección Administrativa.

Art. 19.- Los peticionarios deberán presentar el comprobante de pago a la Dirección Administrativa para la emisión de la autorización correspondiente para la presentación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Queda terminantemente prohibido a los integrantes de la Banda Municipal de Músicos, realizar, actuaciones y traslados a cualquier compromiso, sin

contar con la respectiva autorización administrativa. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a la aplicación de sanciones disciplinarias previstas en las leyes conexas y Ordenanzas.

SEGUNDA.- Los integrantes de la Banda Municipal de Músicos, deberán mantener sus instrumentos y uniformes en perfectas condiciones en especial antes, durante y después de cada actuación en público, de cuya supervisión será responsable el Coordinador.

Terminada las actuaciones y compromisos, los instrumentos y más bienes asignados a la Banda de Músicos deberán reingresar al sitio designado por el Coordinador para su custodia.

En caso de pérdida, deterioro o mutilación por actividades distintas a las encomendadas a los integrantes, estos serán responsables de su reintegro o pago del costo total del valor de instrumento musical.

TERCERA.- Por ser la Banda Municipal de Músicos, una agrupación artística de actuación ocasional, durante el tiempo de inactividad de ésta, los servidores municipales que integren la misma, permanecerán realizando las labores propias inherentes a su trabajo, cargo o función.

CUARTA.- Cualquier duda en la interpretación de la presente Ordenanza será resuelta por el Alcalde mediante la expedición de Resoluciones Administrativas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y sanción del Ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en la Web institucional y Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saquisilí, a los veintisiete días del mes de noviembre de dos mil quince.

f.) Lcdo. José Juan Alomoto Totasig, Alcalde.

f.) Abg. Jorge Cundulli, Secretario General.

CERTIFICACIÓN: Certifico que **LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BANDA DE MÚSICOS MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ**, fue discutida y aprobada en primero y segundo debate, por el Concejo Municipal del Cantón Saquisilí, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 24 y 27 de noviembre del 2015, respectivamente, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

f.) Abg. Jorge Cundulli, Secretario General.

TRASLADO.- Saquisilí a 01 de diciembre de 2015, a las 09H00, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la **ORDENANZA** mencionada para su respectiva sanción, al señor Lcdo. Juan Alomoto Totasig, Alcalde.

f.) Abg. Jorge Cundulli, Secretario General.

SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.- Saquisilí, 01 de diciembre del 2015, a las 11H00, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, sanciono **LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BANDA DE MÚSICOS MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ**, por encontrarse enmarcada dentro del ordenamiento jurídico existente.

EJECÚTESE.-

PROMULGACIÓN.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 324, del COOTAD, dispongo su publicación en el Registro Oficial y la página Web de la Entidad.

f.) Lcdo. José Juan Alomoto Totasig, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saquisilí.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ.- Saquisilí 01 de diciembre de 2015, a las 14H00.- El Lcdo. Juan Alomoto Totasig, sancionó, firmó y ordenó la publicación en el Registro Oficial y la página Web de la Entidad, la mencionada Ordenanza. **LO CERTIFICO.-**

f.) Abg. Jorge Cundulli, Secretario General.

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 promulgación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.



CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR



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

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

