



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 513

Quito, viernes 3 de agosto de 2018

Valor: US\$ 1,25 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de
Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

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

Impreso en Editora Nacional

40 páginas

www.registroficial.gob.ec

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE MONTÚFAR**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA
A 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
2018 - 2019**



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
MONTÚFAR**

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y, servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de

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

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

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

Que el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 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.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, 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 Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 3.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial-uso y gestión del suelo.- Fines.- Son fines de la presente

Ley: 3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización. 4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable. 6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes. 7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

Que, el Art. 5.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial-uso y gestión del suelo.- Principios rectores: 3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución. 4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio. 5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

Que, el Art. 7.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial-uso y gestión del suelo.- Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad: 2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico. 4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo. 5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.

Que, el Art. 11.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial-uso y gestión del suelo.- Alcance del componente de ordenamiento territorial.

3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos

naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que, el Art. 16.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Que, el Art. 17.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Clases de suelo.- En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Que, el Art. 18.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente sub clasificación: 1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. 2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. 3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Que, el Art. 55.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- determina: Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en

una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Que, el Art. 57.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Fraccionamiento, partición o subdivisión. El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 60.- Ley Orgánica de Ordenamiento territorial- uso y gestión del suelo.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

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 Sustitutiva a 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 2018-2019.

CAPITULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación es la circunscripción territorial de la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas y sus parroquias rurales.

Específicamente los predios, ubicados dentro de las zonas urbanas, y los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

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

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

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

Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

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

República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias 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 trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Artículo 9 – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal de Montúfar 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, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta 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 Montúfar.

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Artículo 16.-ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-

La Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Montúfar, adscrito al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la cuenta específica del cuerpo de Bomberos del Cantón Montúfar, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Artículo 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-

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

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

Artículo 18.- 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.

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

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-

La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fuere solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-

A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal

o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Artículo 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV**IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA****Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.-**

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

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.-

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

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

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-

Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

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 esta norma; 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 el 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, así:

**CIUDAD DE SAN GABRIEL
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTÓN MONTÚFAR								
CUADRO DE COBERTURAS DE SERVICIOS – SAN GABRIEL								
SECTOR	E. ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTAR ILLADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	TELÉFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROMEDIO
01 COBERTURA DEFICIT	100.00 0.00	100.00 0.00	96.44 3.56	86.58 0.00	98.44 1.56	100.00 0.00	100.00 0.00	97.35 2.65
02 COBERTURA DEFICIT	97.56 2.44	99.16 0.84	84.24 15.76	84.88 0.00	93.11 6.89	99.15 0.85	97.18 2.82	93.61 6.39
03 COBERTURA DEFICIT	80.71 19.29	85.09 14.91	62.01 0.00	54.39 45.61	53.22 46.78	79.72 20.28	79.52 20.48	70.66 29.34
04 COBERTURA DEFICIT	61.04 38.96	70.02 29.98	58.35 41.65	34.35 65.65	27.22 72.78	33.13 66.87	20.70 79.30	43.54 56.46
05 COBERTURA DEFICIT	10.05 89.95	28.93 71.07	13.60 86.40	22.40 77.60	5.50 94.50	5.45 94.55	2.18 97.82	12.59 87.41
PROMEDIO	69.87	76.64	62.93	56.52	55.50	63.49	59.92	63.55
PROMEDIO	30.13	23.36	29.47	37.77	44.50	36.51	40.08	36.45

**PARROQUIA CRISTÓBAL COLÓN
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

CUADRO DE COBERTURAS DE SERVICIOS – CRISTÓBAL COLÓN								
SECTOR	E. ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTA RILLADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROME DIO
01 COBERTURA DEFICIT	100.00 % 0.00 %	97.44 % 2.56 %	97.44 % 2.56 %	83.20 % 16.80 %	64.20 % 35.80 %	84.60 % 15.40 %	66.60 % 33.40 %	84.78 % 15.22 %
02 COBERTURA DEFICIT	91.67 % 8.33 %	85.53 % 14.47 %	79.20 % 20.80 %	50.73 % 49.27 %	29.17 % 70.83 %	28.50 % 71.50 %	19.00 % 81.00 %	54.83 % 45.17 %
03 COBERTURA DEFICIT	63.45 % 36.55 %	59.63 % 40.37 %	20.98 % 79.02 %	30.95 % 69.05 %	8.31 % 91.69 %	16.62 % 83.38 %	9.23 % 90.77 %	29.88 % 70.12 %
04 COBERTURA DEFICIT	59.05 % 40.95 %	47.64 % 52.36 %	6.76 % 93.24 %	14.40 % 85.60 %	2.18 % 97.82 %	6.55 % 93.45 %	0.00 % 100.00 %	19.51 % 80.49 %
PROMEDIO	78.54 %	72.56 %	51.10 %	44.82 %	25.96 %	34.07 %	23.71 %	47.25 %
PROMEDIO	21.46 %	27.44 %	48.90 %	55.18 %	74.04 %	65.93 %	76.29 %	52.75 %

**PARROQUIA CHITÁN DE NAVARRETES
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

CUADRO DE COBERTURAS DE SERVICIOS – CHITÁN DE NAVARRETES								
SECTOR	E. ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROMEDIO
01	90.93 %	95.73 %	91.73 %	83.20 %	66.00 %	87.33 %	64.33 %	82.75 %
COBERTURA	9.07 %	4.27 %	8.27 %	16.80 %	34.00 %	12.67 %	35.67 %	17.25 %
DEFICIT								
02	52.50 %	65.40 %	52.80 %	46.70 %	25.75 %	46.25 %	16.75 %	43.74 %
COBERTURA	47.50 %	34.60 %	47.20 %	53.30 %	74.25 %	53.75 %	83.25 %	56.26 %
DEFICIT								
03	22.40 %	24.80 %	12.40 %	27.60 %	60.00 %	0.00 %	0.00 %	21.03 %
COBERTURA	77.60 %	75.20 %	87.60 %	72.40 %	40.00 %	100.00 %	100.00 %	78.97 %
DEFICIT								
PROMEDIO	55.28 %	61.98 %	52.31 %	52.50 %	50.58 %	44.53 %	27.03 %	49.17 %
PROMEDIO	44.72 %	38.02 %	47.69 %	47.50 %	49.42 %	55.47 %	72.97 %	50.83 %

**PARROQUIA LA PAZ
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

CUADRO DE COBERTURAS DE SERVICIOS – LA PAZ								
SECTOR	E. ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROMEDIO
01	100.00 %	100.00 %	100.00 %	80.13 %	66.50 %	100.00 %	57.00 %	86.23 %
COBERTURA	0.00 %	0.00 %	0.00 %	19.87 %	33.50 %	0.00 %	43.00 %	13.77 %
DEFICIT								
02	99.31 %	100.00 %	94.51 %	44.40 %	35.29 %	96.43 %	12.00 %	68.85 %
COBERTURA	0.69 %	0.00 %	5.49 %	55.60 %	64.71 %	3.57 %	88.00 %	31.15 %
DEFICIT								
03	70.47 %	86.33 %	79.35 %	42.76 %	20.73 %	40.18 %	8.73 %	49.79 %
COBERTURA	29.53 %	13.67 %	20.65 %	57.24 %	79.27 %	59.82 %	91.27 %	50.21 %
DEFICIT								
04	52.07 %	58.91 %	59.13 %	31.85 %	14.18 %	26.55 %	3.27 %	35.14 %
COBERTURA	47.93 %	41.09 %	40.87 %	68.15 %	85.82 %	73.45 %	96.73 %	64.86 %
DEFICIT								
PROMEDIO	80.46 %	86.31 %	83.25 %	49.79 %	34.17 %	65.79 %	20.25 %	60.00 %
PROMEDIO	19.54 %	13.69 %	16.75 %	50.21 %	65.83 %	34.21 %	79.75 %	40.00 %

**PARROQUIA PIARTAL
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

CUADRO DE COBERTURAS DE SERVICIOS – PIARTAL								
SECTOR	E. ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROMEDIO
01	100.00 %	84.64 %	84.64 %	81.92 %	28.80 %	89.60 %	76.80 %	78.06 %
COBERTURA	0.00 %	15.36 %	15.36 %	18.08 %	71.20 %	10.40 %	23.20 %	21.94 %
DEFICIT								
02	70.08 %	74.40 %	84.96 %	47.04 %	16.80 %	44.00 %	31.20 %	52.64 %
COBERTURA	29.92 %	25.60 %	15.04 %	52.96 %	83.20 %	56.00 %	68.80 %	47.36 %
DEFICIT								
03	37.33 %	41.87 %	24.93 %	41.20 %	10.00 %	16.00 %	8.00 %	25.62 %
COBERTURA	62.67 %	58.13 %	75.07 %	58.80 %	90.00 %	84.00 %	92.00 %	74.38 %
DEFICIT								
PROMEDIO	69.14 %	66.97 %	64.84 %	56.72 %	18.53 %	49.87 %	38.67 %	52.11 %
PROMEDIO	30.86 %	33.03 %	35.16 %	43.28 %	81.47 %	50.13 %	61.33 %	47.89 %

**PARROQUIA FERNÁNDEZ SALVADOR
COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA**

CUADRO DE COBERTURAS DE SERVICIOS – FERNANDEZ SALVADOR								
SECTOR	E. ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO DE CALLES	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROMEDIO
01	100.00 %	100.00 %	100.00 %	86.69 %	79.14 %	78.00 %	96.00 %	91.69 %
COBERTURA	0.00 %	0.00 %	0.00 %	11.31 %	20.86 %	22.00 %	4.00 %	8.31 %
DEFICIT								
02	60.98 %	77.60 %	72.09 %	71.47 %	45.56 %	34.00 %	42.89 %	57.80 %
COBERTURA	39.02 %	22.40 %	27.91 %	28.53 %	54.44 %	66.00 %	57.11 %	42.20 %
DEFICIT								
03	27.66 %	46.74 %	35.77 %	25.26 %	13.71 %	13.71 %	0.00 %	23.27 %
COBERTURA	72.34 %	53.26 %	64.23 %	74.74 %	86.29 %	86.29 %	100.00 %	76.73 %
DEFICIT								
PROMEDIO	62.88 %	74.78 %	69.29 %	61.80 %	46.14 %	41.90 %	46.30 %	57.58 %
PROMEDIO	37.12 %	25.22 %	30.71 %	38.20 %	53.86 %	58.10 %	53.70 %	42.42 %

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

VALOR M² DE TERRENOS URBANOS / BIENIO 2016 – 2017

PRECIOS DE TERRENOS 2015 SAN GABRIEL					
					VALOR
EJE COMERCIAL CRA BOLÍVAR - (Entre Calle Ibarra y Parque central)					120.00
EJE COMERCIAL AV: ATAHUALPA – (Entre Calle Ibarra y Calle La Unión)					80.00
					LÍMITES
SECTOR	01	Rojo	LÍMITE SUPERIOR	9.59	75.00
			LÍMITE INFERIOR	8.16	64.00
SECTOR	02	azul	LÍMITE SUPERIOR	8.11	60.00
			LÍMITE INFERIOR	7.29	54.00
SECTOR	03	verde	LÍMITE SUPERIOR	7.19	50.00
			LÍMITE INFERIOR	5.11	36.00
SECTOR	04	Café	LÍMITE SUPERIOR	5.05	30.00
			LÍMITE INFERIOR	3.85	23.00
SECTOR	05	amarillo	LÍMITE SUPERIOR	3.81	20.00
			LÍMITE INFERIOR	0.87	3.00
			LÍMITE URBANO		2.00

PRECIOS DE TERRENO 2015 – CHITAN DE NAVARRETES					
					VALOR
					LÍMITES
					VALOR
SECTOR	01	Rojo	LÍMITE SUPERIOR	8.75	12.00

				LÍMITE INFERIOR	4.64		9.00
SECTOR	02	Azul		LÍMITE SUPERIOR	6.16		8.00
				LÍMITE INFERIOR	3.47		5.00
SECTOR	03	Verde		LÍMITE SUPERIOR	2.83		4.00
				LÍMITE INFERIOR	1.94		3.00

PRECIOS DE TERRENO 2015 – CRISTÓBAL COLÓN

EJE COMERCIAL CALLE: Calle García Moreno y 19 de Noviembre							Anaranjado	VALOR
								30.00
					LIMITES		VALOR	
SECTOR	01	Rojo		LÍMITE SUPERIOR	8.73		20.00	
				LÍMITE INFERIOR	6.89		16.00	
SECTOR	02	Azul		LÍMITE SUPERIOR	6.57		15.00	
				LÍMITE INFERIOR	4.92		11.00	
SECTOR	03	verde		LÍMITE SUPERIOR	4.60		10.00	
				LÍMITE INFERIOR	3.13		7.00	
SECTOR	04	Café		LÍMITE SUPERIOR	3.11		6.00	
				LÍMITE INFERIOR	1.68		3.00	

PRECIOS DE TERRENO 2015 – LA PAZ

EJE COMERCIAL CALLE: Pastora Alomía							anaranjado	VALOR
								25.00
					LIMITES		VALOR	
SECTOR	01	Rojo		LÍMITE SUPERIOR	8.69		15.00	
				LÍMITE INFERIOR	7.34		13.00	
SECTOR	02	Azul		LÍMITE SUPERIOR	6.84		12.00	
				LÍMITE INFERIOR	6.17		11.00	

SECTOR	03	verde		LÍMITE SUPERIOR	5.89	10.00
				LÍMITE INFERIOR	5.09	9.00
SECTOR	04	Café		LÍMITE SUPERIOR	5.07	7.00
				LÍMITE INFERIOR	1.56	2.00

PRECIOS DE TERRENO 2015 – PIARTAL

						VALOR
					LÍMITES	VALOR
SECTOR	01	rojo		LÍMITE SUPERIOR	7.91	10.00
				LÍMITE INFERIOR	5.81	7.00
SECTOR	02	azul		LÍMITE SUPERIOR	5.72	7.00
				LÍMITE INFERIOR	4.65	6.00
SECTOR	03	verde		LÍMITE SUPERIOR	4.11	4.00
				LÍMITE INFERIOR	2.10	2.00

PRECIOS DE TERRENO 2015 – FERNANDEZ SALVADOR

						VALOR
					LÍMITES	VALOR
SECTOR	01	Rojo		LÍMITE SUPERIOR	8.77	10.00
				LÍMITE INFERIOR	6.62	8.00
SECTOR	02	Azul		LÍMITE SUPERIOR	6.5	6.00
				LÍMITE INFERIOR	3.49	3.00

SECTOR	03	Verde		LÍMITE SUPERIOR	3.28		3.00
				LÍMITE INFERIOR	2.35		2.00

TABLAS DE VALOR DE LA TIERRA POR MANZANA
CABECERA CANTONAL SAN GABRIEL

VALORACIÓN MANZANAS DE SAN GABRIEL 2015

ZONA	SECTOR	MZ	SH	V. MZ	ZONA	SECTOR	MZ	SH	V. MZ	ZONA	SECTOR	MZ	SH	V. MZ
01	01	74	9.59	75	01	01	316	7.56	56	01	03	001	5.51	38
01	01	84	9.53	75	01	01	86	7.54	56	01	03	024	5.40	38
01	01	164	9.42	74	01	01	96	7.52	56	01	03	083	5.33	37
01	01	124	9.37	73	01	01	273	7.52	56	01	04	061	5.33	37
01	01	205	9.35	73	01	01	237	7.50	55	01	03	026	5.28	37
01	01	244	9.32	73	01	01	247	7.50	55	01	03	023	5.26	37
01	01	143	9.24	72	01	01	115	7.48	55	01	03	003	5.25	37
01	01	103	9.20	72	01	01	267	7.48	55	01	03	063	5.14	36
01	01	245	9.20	72	01	01	187	7.40	55	01	03	002	5.11	36
01	01	144	9.19	72	01	01	106	7.35	54	01	04	037	5.07	30
01	01	195	9.16	72	01	01	63	7.32	54	01	01	142	5.05	30
01	01	125	9.08	71	01	01	453	7.31	54	01	01	152	5.03	30
01	01	175	8.95	70	01	01	336	7.31	54	01	04	049	5.03	30
01	01	105	8.94	70	01	01	65	7.29	54	01	04	064	5.02	30
01	01	194	8.93	70	01	02	126	7.19	50	01	02	90	5.02	30
01	01	176	8.93	70	01	03	281	7.48	52	01	02	114	4.99	30
01	01	215	8.91	70	01	03	261	7.47	52	01	02	45	4.98	29
01	01	145	8.85	69	01	04	058	7.39	51	01	03	021	4.97	29
01	01	153	8.85	69	01	03	241	7.16	50	01	03	028	4.94	29
01	01	185	8.85	69	01	04	045	7.06	49	01	04	070	4.93	29
01	01	165	8.79	69	01	02	85	7.05	49	01	04	082	4.93	29
01	01	214	8.77	69	01	04	048	7.04	49	01	03	145	4.92	29
01	01	166	8.76	69	01	04	010	7.03	49	01	01	55	4.90	29
01	01	94	8.68	68	01	04	042	7.00	49	01	04	066	4.88	29
01	01	123	8.66	68	01	02	145	7.00	49	01	03	245	4.87	29
01	01	154	8.61	67	01	04	020	6.96	48	01	01	76	4.77	28
01	01	95	8.47	66	01	03	010	6.95	48	01	04	063	4.76	28

01	01	204	8.35	65	01	04	017	6.92	48	01	02	89	4.75	28
01	01	223	8.31	65	01	03	242	6.92	48	01	01	92	4.74	28
01	01	155	8.29	65	01	02	125	6.87	48	01	01	353	4.68	28
01	01	83	8.28	65	01	02	109	6.87	48	01	01	122	4.55	27
01	01	224	8.25	65	01	04	001	6.78	47	01	02	25	4.54	27
01	01	104	8.22	64	01	02	112	6.75	47	01	04	075	4.49	27
01	01	225	8.22	64	01	01	54	6.73	47	01	04	032	4.48	27
01	01	174	8.19	64	01	04	002	6.69	47	01	01	172	4.32	26
01	01	184	8.16	64	01	04	081	6.66	46	01	01	364	4.23	25
01	01	335	8.11	60	01	04	012	6.62	46	01	01	261	4.21	25
01	01	315	8.10	60	01	04	033	6.61	46	01	04	083	4.21	25
01	01	265	8.10	60	01	01	162	6.59	46	01	04	065	4.19	25
01	01	275	8.10	60	01	03	004	6.55	46	01	02	88	4.16	25
01	01	295	8.10	60	01	04	015	6.53	45	01	01	98	4.13	24
01	01	183	8.10	60	01	03	005	6.52	45	01	01	99	4.12	24
01	01	64	8.10	60	01	02	107	6.50	45	01	03	033	4.09	24
01	01	116	8.10	60	01	04	038	6.49	45	01	02	54	4.04	24
01	01	117	8.10	60	01	03	273	6.45	45	01	04	054	4.03	24
01	01	127	8.10	60	01	03	263	6.43	45	01	03	007	3.97	23
01	01	186	8.10	60	01	01	87	6.42	45	01	02	68	3.95	23
01	01	193	8.10	60	01	02	105	6.38	44	01	04	052	3.87	23
01	01	203	8.10	60	01	02	150	6.36	44	01	02	49	3.86	23
01	01	286	8.10	60	01	02	151	6.33	44	01	04	067	3.85	23
01	01	276	8.09	60	01	04	084	6.33	44	01	02	52	3.85	23
01	01	146	8.09	60	01	02	106	6.32	44	01	03	012	3.81	20
01	01	334	8.08	60	01	04	040	6.31	44	01	04	068	3.80	20
01	01	264	8.08	60	01	04	014	6.30	44	01	02	50	3.79	20
01	01	263	8.08	60	01	04	047	6.28	44	01	03	103	3.75	20
01	01	163	8.04	59	01	03	262	6.28	44	01	02	51	3.49	18
01	01	173	8.04	59	01	04	023	6.26	44	01	03	105	3.44	18
01	01	262	8.03	59	01	03	282	6.25	43	01	02	08	3.41	18
01	01	256	8.03	59	01	04	046	6.23	43	01	01	07	3.20	17
01	01	266	8.03	59	01	04	035	6.16	43	01	01	344	3.12	16
01	01	206	7.99	59	01	03	283	6.16	43	01	04	003	2.90	15
01	01	226	7.99	59	01	01	44	6.14	43	01	02	57	2.69	14
01	01	167	7.99	59	01	01	354	6.13	43	01	02	05	2.58	14

01	01	274	7.96	59	01	03	082	6.12	43	01	01	450	2.52	13
01	01	75	7.96	59	01	04	024	6.10	42	01	01	34	2.44	13
01	01	137	7.94	59	01	03	062	6.06	42	01	01	35	2.43	13
01	01	128	7.94	59	01	04	008	6.00	42	01	03	247	2.30	12
01	01	85	7.90	58	01	04	026	5.98	42	01	02	56	2.24	12
01	01	216	7.86	58	01	04	021	5.95	41	01	01	452	2.23	12
01	01	294	7.84	58	01	03	243	5.92	41	01	04	55	2.01	10
01	01	314	7.84	58	01	03	244	5.86	41	01	02	55	1.91	9
01	01	147	7.81	58	01	04	025	5.85	41	01	04	085	1.80	9
01	01	107	7.80	58	01	04	053	5.84	41	01	04	076	1.73	9
01	01	236	7.79	58	01	02	108	5.83	41	01	02	53	1.67	9
01	01	246	7.79	58	01	04	028	5.79	40	01	04	079	1.50	8
01	01	213	7.78	58	01	01	102	5.78	40	01	04	080	1.50	8
01	01	126	7.78	58	01	03	015	5.76	40	01	04	086	1.50	8
01	01	451	7.75	57	01	04	060	5.74	40	01	04	077	1.45	8
01	01	296	7.74	57	01	04	039	5.72	40	01	04	087	1.18	6
01	01	287	7.71	57	01	02	146	5.71	40	01	04	078	0.87	5
01	01	257	7.67	57	01	04	057	5.69	40	01	04	030	0.8	4
01	01	277	7.67	57	01	04	062	5.69	40	01	04	031	0.8	4
01	01	148	7.57	56	01	03	025	5.68	39	01	04	051	0.8	4
					01	03	016	5.67	39	01	04	056	0.8	4
					01	04	029	5.62	39	01	04	050	0.74	4
					01	03	008	5.60	39	01	04	074	0.74	4
					01	01	345	5.59	39	01	04	090	0.74	4
					01	03	009	5.52	38	01	04	091	0.74	4
										01	04	069	0.68	4
										01	04	073	0.68	4
										01	04	092	0.68	4
										01	04	071	0.62	3
										01	04	072	0.62	3
										01	04	088	0.62	3
										01	04	089	0.62	3

**CABECERAS PARROQUIALES: CRISTÓBAL COLÓN, CHITÁN DE NAVARRETES,
LA PAZ, PIARTAL Y FERNÁNDEZ SALVADOR.**

VALORACIÓN DE MANZANAS EN PARROQUIAS DE MONTÚFAR 2015														
Z	S	MZ	SH	V. MZ	Z	S	MZ	SH	V. MZ	Z	S	MZ	SH	V. MZ
CRISTÓBAL COLÓN					LA PAZ					PIARTAL				
01	05	139	8.73	20	01	07	133	8.69	15	01	09	65	7.91	10
01	05	149	8.61	20	01	07	125	8.61	15	01	09	67	7.61	10
01	05	138	7.96	18	01	07	134	8.43	15	01	09	56	7.37	9
01	05	137	7.9	18	01	07	143	8.08	14	01	09	66	6.46	8
01	05	126	7.79	18	01	07	104	7.89	14	01	09	64	5.81	7
01	05	150	7.67	18	01	07	124	7.83	14	01	09	63	5.72	7
01	05	148	7.47	17	01	07	136	7.8	13	01	09	68	5.57	7
01	05	127	7.47	17	01	07	123	7.75	13	01	09	75	5.25	6
01	05	159	7.26	17	01	07	135	7.74	13	01	09	73	5.21	6
01	05	140	6.89	16	01	07	113	7.34	13	01	09	74	4.65	6
01	05	117	6.57	15	01	07	115	7.32	13	01	09	57	4.11	4
01	05	118	5.96	14	01	07	114	7.34	13	01	09	32	3.79	4
01	05	116	5.76	13	01	07	73	6.84	12	01	09	76	3.64	4
01	05	106	5.7	13	01	07	154	6.74	12	01	09	83	3.51	3
01	05	104	5.66	13	01	07	103	6.73	12	01	09	30	2.68	3
01	05	133	5.66	13	01	07	105	6.72	12	01	09	88	2.1	2
01	05	105	5.43	12	01	07	95	6.66	11	FERNÁNDEZ SALVADOR				
01	05	145	5.36	12	01	07	94	6.58	11	01	11	45	8.77	10
01	05	115	5.34	12	01	07	145	6.56	11	01	11	64	8.58	10
01	05	168	5.17	12	01	07	146	6.55	11	01	11	54	8.47	10
01	05	128	5.06	12	01	07	85	6.4	11	01	11	55	7.46	9
01	05	169	4.92	11	01	07	144	6.39	11	01	11	53	6.72	8
01	05	82	4.3	10	01	07	93	6.39	11	01	11	46	6.59	8
01	05	113	4.43	10	01	07	153	6.17	11	01	11	44	6.62	8
01	05	119	4.05	9	01	07	156	6.17	11	01	11	43	6.5	6
01	05	175	3.91	9	01	07	155	6.17	11	01	11	52	6.38	6
01	05	107	3.72	9	01	08	111	5.89	10	01	11	72	6.35	6
01	05	58	3.59	8	01	08	171	5.76	10	01	11	33	6.31	6
01	05	95	3.5	8	01	07	163	5.73	10	01	11	71	5.7	5
01	05	64	3.48	8	01	07	162	5.61	10	01	11	32	5.21	5
01	06	62	3.36	8	01	08	151	5.55	10	01	11	62	5.09	5
01	06	44	3.36	8	01	07	74	5.4	9	01	11	56	4.84	4
01	06	179	3.28	8	01	07	84	5.33	9	01	11	63	3.49	3
01	06	144	3.2	7	01	08	161	5.3	9	01	11	68	3.28	3
01	06	92	3.13	7	01	07	75	5.25	9	01	11	24	2.78	3

01	06	54	2.93	6	01	08	41	5.11	9	01	11	69	2.65	2
01	06	55	2.93	6	01	07	111	5.09	9	01	11	34	2.64	2
01	06	56	2.93	6	01	08	171	5.07	7	01	11	23	2.59	2
01	06	33	2.74	6	01	08	131	4.94	7	01	11	41	2.39	2
01	06	53	2.7	6	01	07	172	4.9	7	01	11	65	2.35	2
01	06	57	2.63	5	01	08	173	4.9	7	CHITÁN DE NAVARRETES				
01	06	63	2.57	5	01	07	34	4.8	7	01	10	77	8.75	12
01	06	32	2.29	5	01	08	174	4.39	6	01	10	75	8.73	12
01	06	96	2.04	4	01	08	72	3.91	5	01	10	69	8.33	11
01	06	83	1.68	3	01	08	141	3.56	5	01	10	57	7.13	10
01	06	52	1.68	3	01	08	83	3.32	5	01	10	76	6.93	10
					01	08	133	2.93	4	01	10	56	6.64	9
					01	07	71	1.56	2	01	10	48	6.16	8
										01	10	58	5.84	8
										01	10	37	5.51	8
										01	10	55	4.91	7
										01	10	79	4.58	6
										01	10	86	4.29	6
										01	10	93	3.34	5
										01	10	104	3.47	4
										01	10	70	2.83	4
										01	10	115	1.94	3

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán **los valores individuales de los terrenos**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.- GEOMÉTRICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95

2.- TOPOGRÁFICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
3.1.-INFRAESTRUCTURA BÁSICA (Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica)	1.0 a 0.88
3.2.-VÍAS (Adoquín, Hormigón Armado, Asfalto, Piedra, Lastre, Tierra)	1.0 a 0.88
3.3.-INFRESTRUC. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Aceras, Bordillos, Teléfonos, Recolección de Basura, Aseo Calles)	1.0 a 0.93

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

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR 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 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.

GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTÚFAR
ASOCIACIÓN DE MUNICIPALIDADES ECUATORIANAS
FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN DEL COSTO DE EDIFICACIONES

Constante Reposición Valor					
I Piso					
Más de un Piso					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimientos de Pisos		Sanitarias	
No tiene	0	No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,61	Madera Común	0,125	Pozo Ciego	0,9990
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,9990
Hierro	1,412	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,9990
Madera Común	0,502	Arena Cemento (Cemento Alisado)	0,21	Canalización Combinado	0,9990
Caña	0,397	Tierra	0		
Madera Fina	0,63	Mármol	3,521	Baños	
Bloque	0,468	Marmetón (Terrazo)	2,192	No tiene	0
Ladrillo	0,468	Marmolina	1,121	Letrina	0,031
Piedra	0,468	Baldosa Cemento	0,5	Baño Común	0,053
Adobe	0,368	Baldosa Cerámica	0,738	Medio Baño	0,097

Tapial	0,368	Parquet	1,423	Un Baño	0,133
		Vinyl	0,365	Dos Baños	0,266
Vigas y Cadenas		Duela	0,398	Tres Baños	0,399
No Tiene	0	Tablón /Gress	1,423	Cuatro Baños	0,532
Hormigón Armado	0,935	Tabla	0,265	Más de 4 Baños	0,666
Hierro	0,57	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,369	Cemento Alisado	0,5049	Eléctricas	
Caña	0,117			No Tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,594
		No Tiene	0	Tubería Exterior	0,625
Entre Pisos		Madera Común	0,659	Empotradas	0,646
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado (Losa)	0,95	Madera Fina	3,726		
Hierro	0,633	Arena – Cemento (Enlucido)	0,424		
Madera Común	0,387	Tierra	0,24		
Caña	0,137	Mármol	2,995		
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115		
Madera y Ladrillo	0,37	Marmolina	1,235		
Bóveda de Ladrillo	1,197	Baldosa Cemento	0,6675		
Bóveda de Piedra	1,197	Baldosa Cerámica	1,224		
		Azulejo	0,649		
Paredes		Grafiado	1,136		
No Tiene	0	Champeado	0,634		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	0		
Madera Común	0,673				
Caña	0,36	Revestimiento Exterior			
Madera Fina	1,665	No Tiene	0		
Bloque	0,814	Madera Fina	0,8413		
Ladrillo	0,73	Madera Común	0,6146		

Piedra	0,693	Arena Cemento (Enlucido)	0,197		
Adobe	0,506	Tierra	0,087		
Tapia	0,513	Mármol	0,9991		
Bahareque	0,313	Marmeton	0,702		
Fibro - Cemento	0,7011	Marmolina	0,4091		
		Baldosa Cemento	0,2227		
Escalera		Baldosa Cerámica	0,4060		
No Tiene	0	Grafiado	0,3790		
Hormigón Armado	0,101	Champeado	0,2086		
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Aluminio	3,5349		
Hormigón Simple	0,094	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072		
Hierro	0,088	Cemento Alisado	0		
Madera Común	0,069				
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera			
Madera Fina	0,089	No Tiene	0		
Ladrillo	0,044	Madera Común	0,0300		
Piedra	0,06	Caña	0,0150		
		Madera Fina	0,1490		
Cubierta		Arena - Cemento	0,0170		
No Tiene	0	Tierra	0,0045		
Hormigón Armado (Losa)	1,86	Marmol	0,1030		
Hierro (Vigas Metálicas)	1,309	Marmeton	0,0601		
Estéreo estructura	7,954	Marmolina	0,0402		
Madera Común	0,55	Baldosa Cemento	0,0310		
Caña	0,215	Baldosa Cerámica	0,0623		
Madera Fina	1,654	Grafiado	0		
		Champeado	0		
		Piedra o Ladrillo Ornamental	0,025		

	Tierra	
	No Tiene	0
	Madera Común	0,4420
	Caña	0,1610
	Madera Fina	2,5010
	Arena - Cemento	0,2850
	Tierra	0,1815
	Grafiado	0,4250
	Champeado	0,4040
	Fibro Cemento	0,6630
	Fibra Sintética	2,2120
	Estuco	0,4040
	Cubierta	
	No Tiene	0
	Arena - Cemento	0,3100
	Baldosa Cemento	0,2050
	Baldosa Cerámica	0,7380
	Azulejo	0,6490
	Fibro Cemento	0,6370
	Teja Común	0,7910
	Teja Vidriada	1,2400
	Zinc	0,4220
	Polietileno	0
	Domos /Traslucido	0
	Ruberoy	0
	Paja - Hojas	0,1170
	Cady	0,1170
	Tejuelo	0,4090
	Puertas	
	No Tiene	0
	Madera Común	0,6420
	Caña	0,0150

	Madera Fina	1,2700	
	Aluminio	1,6620	
	Enrollable	0,8630	
	Hierro - Madera	1,2010	
	Madera - Malla	0,0300	
	Tol Hierro	1,1690	
	Ventanas		
	No Tiene	0	
	Hierro	0,3050	
	Madera Común	0,1690	
	Madera Fina	0,3530	
	Aluminio	0,4740	
	Enrollable	0,2370	
	Hierro- Madera	1,0000	
	Madera Malla	0,0630	
	Cubre Ventanas		
	No Tiene	0	
	Hierro	0,1850	
	Madera Común	0,0870	
	Caña	0,0000	
	Madera Fina	0,4090	
	Aluminio	0,1920	
	Enrollable	0,6290	
	Madera Malla	0,0210	
	Clóset		
	No Tiene	0	
	Madera Común	0,3010	
	Madera Fina	0,8820	
	Aluminio	0,1920	
	Tol Hierro	0,1920	

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

cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Se establece la constante P1 en el valor de: 25.3658 y la constante P2 en el valor de: 24,5506 que permiten el

Factores de Depreciación de Edificación Urbano							
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.

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

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

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

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

- El 1°/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2°/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido esta norma.

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

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

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

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

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

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

Artículo 30. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.30 (UNO PUNTO TREINTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

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

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

Artículo 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se

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

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

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

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

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

Artículo 35.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

- a) De conformidad al artículo 75 de la Ley Orgánica De Discapacidades 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.

De conformidad al Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, Publicada en el Registro Oficial Suplemento 109 del 27 de octubre del 2017, los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de Discapacidad	% para aplicación del beneficio
Del 30 % 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.- Deduciones: 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 36. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 37. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

Artículo 38.- 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 39 - 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:

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN MONTÚFAR VALOR DE LA TIERRA MONTÚFAR RURAL 2015

SECTOR HOMOG	CLASE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES	SECTOR	VALOR
3,1	3	0,1000 - 0,1500	Consolidado Todo el Cantón	25000

- 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 40. –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 esta norma; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos,

serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores 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 permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

3,11	3	0,0001 - 0,1000	MINIFUNDIOS: González Suárez, San José, Cristóbal Colón, Chitán de Navarretes, Fernández Salvador, La Paz y Piartal	1600
3,2	3	1,000 - 5,000	La Delicia Baja, Cristóbal Colón, Chitán de Navarretes	9500
3,21	3	1,000 - 5,0000	Indújel, Santa Martha, Monteverde, Canchaguano, Pizan	14500
4,2	4	20,0000 - 50,0000	Fernández Salvador, Piartal, San Pedro Bajo,	6750
4,23	4	50,0000 - 100,0000	Golden Land	18000
4,21	4	1,0000 - 5,0000	Chilgual, Capulí, Chiles Alto	4050
5,2	5	1,0000 - 5,0000	Chapués, Santa María, Gruta de la Paz, Etribaciones Montañas Norte y Sur	2250
5,21	5	1,0000 - 5,0000	Cuayar, Yail, La Calera, Cucher, Loma Taltúm	2125
5,22	5	1,0000 - 5,0000	Atal, Chamizo Chico, Tesalia, Chután Alto, San Crsitóbal Alto, Cumbaltar, Huaquer	7000
5,3	5	5,0000 - 10,0000	San Francisco, San Pedro Alto, Las Lajas	3250

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.1

CLASE	CO EF.	RANGO DE SUPERFICIES														
		DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000000.00000
TIERRA	PROM.	CO RR.	1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
1	94	1,29	47129	39660	32192	24788	17384	15774	14164	12555	10945	9336	7726	6116	4507	4507
2	83	1,14	41614	35019	28425	21887	15349	13928	12507	11086	9664	8243	6822	5401	3979	3979
3	73	1	36600	30800	25000	19250	13500	12250	11000	9750	8500	7250	6000	4750	3500	3500
4	61	0,84	30584	25737	20890	16086	11281	10236	9192	8147	7103	6058	5014	3969	2925	2925
5	52	0,71	26071	21940	17808	13712	9616	8726	7836	6945	6055	5164	4274	3384	2493	2493
6	43	0,59	21559	18142	14726	11339	7952	7216	6479	5745	5007	4271	3534	2798	2062	2062
7	28	0,38	14038	11814	9589	7384	5178	4699	4219	3740	3260	2781	2301	1822	1342	1342
8	17	0,23	8523	7173	5822	4483	3144	2853	2562	2271	1979	1688	1397	1106	815	815
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			25000													
Superficie Predominante de zona:			0.1000 - 0.1500													

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.20

CLASE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,29	27646	24808	21970	19132	16294	13456	12845	12233	11621	11010	10398	9786	9175	9175
2	83	1,14	24411	21905	19399	16893	14387	11882	11341	10801	10261	9721	9181	8641	8101	8101
3	73	1	21470	19266	17062	14858	12654	10450	9975	9500	9025	8550	8075	7600	7125	7125
4	61	0,84	17941	16099	14257	12416	10574	8732	8335	7938	7541	7145	6748	6351	5954	5954
5	52	0,71	15294	13724	12154	10584	9014	7444	7105	6767	6429	6090	5752	5414	5075	5075
6	43	0,59	12647	11348	10050	8752	7454	6155	5876	5596	5316	5036	4757	4477	4197	4197
7	28	0,38	8235	7390	6544	5699	4854	4008	3826	3644	3462	3279	3097	2915	2733	2733
8	17	0,23	5000	4487	3973	3460	2947	2434	2323	2212	2102	1991	1880	1770	1659	1659
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			9500													
Superficie Predominante de zona:			1.0000 - 5.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.21

CLASE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,29	42197	37865	33534	29202	24870	20538	19605	18671	17738	16804	15871	14937	14003	14003
2	83	1,14	37259	33434	29609	25785	21960	18135	17311	16486	15662	14838	14013	13189	12365	12365
3	73	1	32770	29406	26042	22678	19314	15950	15225	14500	13775	13050	12325	11600	10875	10875
4	61	0,84	27383	24572	21761	18950	16139	13328	12722	12116	11511	10905	10299	9693	9087	9087
5	52	0,71	23343	20947	18550	16154	13758	11362	10845	10329	9812	9296	8779	8263	7747	7747
6	43	0,59	19303	17321	15340	13358	11377	9395	8968	8541	8114	7687	7260	6833	6406	6406

7	28	0,38	12569	11279	9989	8698	7408	6118	5840	5562	5284	5005	4727	4449	4171	4171
8	17	0,23	7631	6848	6065	5281	4498	3714	3546	3377	3208	3039	2870	2701	2533	2533
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			14500													
Superficie Predominante de zona:			1.0000-5.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.20																
CLASE		COEF.		RANGO DE SUPERFICIES												
DE	PUNT.	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,9
1	94	1,54	25068	22655	20242	17828	15415	13002	12482	11962	11442	10922	10402	9882	9361	9361
2	83	1,36	22134	20004	17873	15742	13611	11481	11021	10562	10103	9644	9184	8725	8266	8266
3	73	1,2	19468	17594	15720	13845	11971	10097	9693	9290	8886	8482	8078	7674	7270	7270
4	61	1	16268	14702	13136	11570	10004	8438	8100	7763	7425	7088	6750	6413	6075	6075
5	52	0,85	13867	12532	11197	9863	8528	7193	6905	6617	6330	6042	5754	5466	5179	5179
6	43	0,7	11467	10363	9259	8156	7052	5948	5710	5472	5234	4996	4758	4520	4282	4282
7	28	0,46	7467	6748	6029	5311	4592	3873	3718	3563	3408	3253	3098	2943	2789	2789
8	17	0,28	4534	4097	3661	3224	2788	2351	2257	2163	2069	1975	1881	1787	1693	1693
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			6750													
Superficie Predominante de zona:			20.0000 - 50.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.21																
CLASE		COEF.		RANGO DE SUPERFICIES												
DE	PUNT.	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,54	14105	12657	11209	9761	8313	6865	6553	6241	5929	5617	5305	4993	4681	4681
2	83	1,36	12454	11176	9897	8619	7340	6062	5786	5511	5235	4960	4684	4409	4133	4133
3	73	1,2	10954	9829	8705	7580	6456	5331	5089	4847	4604	4362	4120	3877	3635	3635
4	61	1	9153	8213	7274	6334	5395	4455	4253	4050	3848	3645	3443	3240	3038	3038
5	52	0,85	7803	7002	6201	5400	4599	3798	3625	3452	3280	3107	2935	2762	2589	2589
6	43	0,7	6452	5790	5127	4465	3803	3140	2998	2855	2712	2569	2427	2284	2141	2141
7	28	0,46	4201	3770	3339	2908	2476	2045	1952	1859	1766	1673	1580	1487	1394	1394
8	17	0,28	2551	2289	2027	1765	1503	1242	1185	1129	1072	1016	959	903	847	847
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			4050													
Superficie Predominante de zona:			1.0000 - 5.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.23																
CLASE	COEF.		RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,46	2,23	2	1,76	1,53	1,3	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,95
1	94	1,54	68235	61800	55364	48929	42494	36059	34672	33285	31898	30511	29125	27738	26351	26351
2	83	1,36	60250	54568	48886	43204	37521	31839	30615	29390	28166	26941	25716	24492	23267	23267
3	73	1,2	52991	47993	42996	37998	33001	28003	26926	25849	24772	23695	22618	21541	20464	20464
4	61	1	44280	40104	35928	31752	27576	23400	22500	21600	20700	19800	18900	18000	17100	17100
5	52	0,85	37747	34187	30627	27067	23507	19948	19180	18413	17646	16879	16111	15344	14577	14577
6	43	0,7	31214	28270	25326	22383	19439	16495	15861	15226	14592	13957	13323	12689	12054	12054
7	28	0,46	20325	18408	16492	14575	12658	10741	10328	9915	9502	9089	8675	8262	7849	7849
8	17	0,28	12340	11177	10013	8849	7685	6521	6270	6020	5769	5518	5267	5016	4766	4766
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:					18000											
Superficie Predominante de zona:					50.0000 - 100.0000											

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.20																
CLASE	COEF.		RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,81	9192	8249	7305	6361	5418	4474	4271	4067	3864	3661	3457	3254	3050	3050
2	83	1,6	8116	7283	6450	5617	4784	3950	3771	3591	3412	3232	3053	2873	2694	2694
3	73	1,4	7139	6406	5673	4940	4207	3475	3317	3159	3001	2843	2685	2527	2369	2369
4	61	1,17	5965	5353	4740	4128	3516	2903	2771	2639	2507	2375	2244	2112	1980	1980
5	52	1	5085	4563	4041	3519	2997	2475	2363	2250	2138	2025	1913	1800	1688	1688
6	43	0,83	4205	3773	3342	2910	2478	2047	1954	1861	1768	1675	1581	1488	1395	1395
7	28	0,54	2738	2457	2176	1895	1614	1333	1272	1212	1151	1090	1030	969	909	909
8	17	0,33	1662	1492	1321	1150	980	809	772	736	699	662	625	588	552	552
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:					2250											
Superficie Predominante de zona:					1.0000 - 5.0000											

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.21

CLASE	COEF.		RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUN. T.	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000.0000
TIE RRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,81	8681	7790	6899	6008	5117	4225	4033	3841	3649	3457	3265	3073	2881	2881
2	83	1,6	7666	6879	6092	5305	4518	3731	3561	3392	3222	3053	2883	2713	2544	2544
3	73	1,4	6742	6050	5358	4666	3974	3281	3132	2983	2834	2685	2536	2387	2237	2237
4	61	1,17	5634	5055	4477	3899	3320	2742	2617	2493	2368	2244	2119	1994	1870	1870
5	52	1	4803	4310	3817	3324	2831	2338	2231	2125	2019	1913	1806	1700	1594	1594
6	43	0,83	3971	3564	3156	2748	2341	1933	1845	1757	1669	1581	1494	1406	1318	1318
7	28	0,54	2586	2321	2055	1790	1524	1259	1201	1144	1087	1030	973	915	858	858
8	17	0,33	1570	1409	1248	1087	925	764	729	695	660	625	591	556	521	521
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			2125													
Superficie Predominante de zona:			1.0000 - 5.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.22

CLASE	COEF.		RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUN. T.	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000.0000
TIE RRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,81	28598	25662	22726	19791	16855	13919	13287	12654	12021	11388	10756	10123	9490	9490
2	83	1,6	25251	22659	20067	17475	14883	12290	11732	11173	10614	10056	9497	8938	8380	8380
3	73	1,4	22209	19929	17649	15369	13089	10810	10318	9827	9336	8844	8353	7862	7370	7370
4	61	1,17	18558	16653	14748	12843	10938	9033	8622	8212	7801	7390	6980	6569	6159	6159
5	52	1	15820	14196	12572	10948	9324	7700	7350	7000	6650	6300	5950	5600	5250	5250
6	43	0,83	13082	11739	10396	9053	7710	6367	6078	5788	5499	5210	4920	4631	4341	4341
7	28	0,54	8518	7644	6770	5895	5021	4146	3958	3769	3581	3392	3204	3015	2827	2827
8	17	0,33	5172	4641	4110	3579	3048	2517	2403	2288	2174	2060	1945	1831	1716	1716
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			7000													
Superficie Predominante de zona:			1.0000 - 5.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.30																
CLASE	COEF.		RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,8
1	94	1,81	13571	12208	10845	9482	8119	6756	6463	6169	5875	5581	5288	4994	4700	4700
2	83	1,6	11983	10780	9576	8373	7169	5966	5706	5447	5188	4928	4669	4409	4150	4150
3	73	1,4	10539	9481	8422	7364	6305	5247	5019	4791	4563	4334	4106	3878	3650	3650
4	61	1,17	8807	7922	7038	6153	5269	4384	4194	4003	3813	3622	3431	3241	3050	3050
5	52	1	7508	6754	6000	5246	4492	3738	3575	3413	3250	3088	2925	2763	2600	2600
6	43	0,83	6208	5585	4961	4338	3714	3091	2956	2822	2688	2553	2419	2284	2150	2150
7	28	0,54	4043	3637	3231	2825	2419	2013	1925	1838	1750	1663	1575	1488	1400	1400
8	17	0,33	2454	2208	1961	1715	1468	1222	1169	1116	1063	1009	956	903	850	850
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:							3250									
Superficie Predominante de zona:							5.0000 - 10.0000									

La siguiente tabla de precios se aplicará a los predios que tienen correspondencia con el destino económico: habitacional, recreacional, comercial, industrial, minero etc., particularmente a predios de menor superficie en sectores consolidados, con un valor base de USD.16.000.00 / ha. Y con clase de suelo uno.

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.11																
CLASE	COEF.		RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
1	94	1,29	25383	20603	15864	11125	6387	5357	4327	3296	2266	1236	206	0	0	0
2	83	1,14	22412	18192	14008	9824	5639	4730	3820	2911	2001	1092	182	0	0	0
3	73	1	19712	16000	12320	8640	4960	4160	3360	2560	1760	960	160	0	0	0
4	61	0,84	16472	13370	10295	7220	4145	3476	2808	2139	1471	802	134	0	0	0
5	52	0,71	14041	11397	8776	6155	3533	2963	2393	1824	1254	684	114	0	0	0
6	43	0,59	11611	9425	7257	5089	2922	2450	1979	1508	1037	565	94	0	0	0
7	28	0,38	7561	6137	4725	3314	1902	1596	1289	982	675	368	61	0	0	0
8	17	0,23	4590	3726	2869	2012	1155	969	782	596	410	224	37	0	0	0
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			16000													
Superficie Predominante de zona:			0.0500 - 0.1000													

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE 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	
10.0001a 20.0000	
20.0001a 50.0000	
50.0001a 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 PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

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

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

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

Artículo 41.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico De Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 42.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto

predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.25 (UNO PUNTO VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 44.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 45.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Artículo 46.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad sin perjuicio de su Publicación en el Registro Oficial.

Artículo 47.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto todas las Ordenanzas y Resoluciones que se hayan dictado con anterioridad y se opondan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Montúfar, a los veinte y ocho días del mes de febrero del año dos mil dieciocho.

f.) Dr. Juan Acosta, Alcalde del cantón Montúfar.

f.) Abg. Pablo Lora, Secretario General del GADMM.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE

MONTÚFAR CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. “La Ordenanza Sustitutiva a 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 2018-2019”. Fue discutida y aprobada en sesiones ordinaria y extraordinaria llevadas a efecto los días veintisiete y veintiocho de febrero del año dos mil dieciocho, en primera y segunda instancia respectivamente.

San Gabriel a los veintiocho días del mes de febrero del año dos mil dieciocho.

Lo certifico:

f.) Abg. Pablo Lora, Secretario General del GADMM.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. San Gabriel uno de marzo del año dos mil dieciocho, a las nueve horas. **VISTOS** “La Ordenanza Sustitutiva a 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 2018-2019”. Y amparado en lo prescrito en el Art.322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montufar, para su sanción.- Cúmplase.-

f.) Abg. Pablo Lora, Secretario General del GADMM.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. **RAZÓN.-** Siento como tal que,

notifique personalmente al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, con la providencia que antecede, el día de hoy jueves uno de marzo del dos mil dieciocho a las 11h00.-

Lo certifico:

f.) Abg. Pablo Lora, Secretario General del GADMM.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. San Gabriel a los dos días del mes de marzo del año dos mil dieciocho, a las diez horas, treinta minutos. En uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322, Inciso cuarto Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **Sanciono** la presente: “La Ordenanza Sustitutiva a 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 2018-2019”. Cúmplase y Promúlguese.

f.) Dr. Juan Acosta, Alcalde del cantón Montúfar.

Proveyó y firmo “La Ordenanza Sustitutiva a 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 2018-2019”. El Dr. Juan José Acosta Pusdá, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los dos días del mes de marzo del dos mil dieciocho a las catorce horas.

Lo certifico:

f.) Abg. Pablo Lora, Secretario General del GADMM.



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



Quito

Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Teléfonos: 3941-800 Ext.: 2301
2430-110 Ext.: 2305

Guayaquil

Av. 9 de Octubre N° 1616
y Av. Del Ejército esquina,
Edificio del Colegio de Abogados del Guayas,
primer piso. Telf.: 3941-800 Ext.: 2310



www.registroficial.gob.ec



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR



LA CORTE CONSTITUCIONAL INFORMA A LA CIUDADANÍA EN GENERAL QUE SE HA SUSCRITO UN CONVENIO CON LA EMPRESA EDICIONES LEGALES A QUIENES SE AUTORIZA PARA HACER USO DE LOS DERECHOS DE AUTOR Y USO DE LA MARCA REGISTRADA "REGISTRO OFICIAL"



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

La Corte Constitucional a través del Registro Oficial basada en el artículo 227, de la Constitución de la República del Ecuador, que establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación; ha procedido a crear su producto “Ediciones Constitucionales”, la misma que contiene sentencias, dictámenes, informes de tratados internacionales, etc., emitidos por la Corte Constitucional. Esta edición, está al alcance de toda la ciudadanía, ya que puede ser revisada de forma gratuita en nuestra página web, bajo el link productos - “Edición Constitucional”.

Quito

Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Teléfonos: 3941-800 Ext.: 2301
2430-110 Ext.: 2305

Guayaquil

Av. 9 de Octubre N° 1616
y Av. Del Ejército esquina,
Edificio del Colegio de Abogados del Guayas,
primer piso. Telf.: 3941-800 Ext.: 2310



www.registroficial.gob.ec