



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

E D I C I Ó N E S P E C I A L

Año I - N° 456

**Quito, lunes 21 de
mayo 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 N° 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

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Cayambe: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2018 - 2019.....** 1
- **Cantón Cayambe: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2018 - 2019.....** 22
- **Cantón Arenillas: Que reforma a la Ordenanza sustitutiva para el otorgamiento de títulos habilitantes, tasas de cobro por servicios administrativos por la operación del servicio de transporte terrestre** 46

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

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

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

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución 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 Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.
- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que

se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

Que, los Art. 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, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional

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

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Geo referenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Geo referenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Geo referenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Geo referenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los 7 recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición TERCERA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

Que, la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios Urbanos para el bienio 2016-2017, publicada en el Registro Oficial 559 del 12 de abril del 2016, debe ser reformada.

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 -2019.

CAPITULO I

DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a).- LA 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 diecisiete dígitos numéricos de los cuales tres son para identificación de ZONA, tres para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), cuatro para identificación del PREDIO y cuatro para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

b).- LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 7.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.-

Los notarios y registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente

CAPÍTULO II**DEL VALOR DE LA PROPIEDAD,
PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO
Y RECLAMOS**

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

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

Art. 9.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso del avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor actualizado del predio.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe.

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

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de

conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley.

CAPÍTULO III**OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN
DE LA PROPIEDAD**

Art. 13.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN.- Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 14. – De la información remitida por las Instituciones Financieras. - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 15. – De la sistematización de la información. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 16. – Establecimiento de valor de la propiedad. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 17. – De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. –

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

Art. 18. – De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. – Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 19. – De la actualización de los avalúos catastrales. – Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 20. – Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral. – Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 21. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. – Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 22.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. – Determinada la base imponible, se considerarán

las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art. 503, 510, 520 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 23.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. – Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 24.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO. – Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 25.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. – Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 26.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. – Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 27.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 28.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural considerados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 29.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 30.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón

determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 31.- 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 descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 32.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD:

1.- El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 33.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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 valor del suelo (art. 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

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

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CAYAMBE										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	6,50
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,50
2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	91,01	100,00	100,00	100,00	98,72	6,45
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	8,99	0,00	0,00	0,00	1,28	6,35
3	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,48	95,19	96,42	70,27	92,91	6,32
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	11,52	4,81	3,58	29,73	7,09	6,00
4	COBERTURA	98,96	98,96	99,01	61,68	58,75	64,29	56,11	76,82	5,98
	DÉFICIT	1,04	1,04	0,99	38,32	41,25	35,71	43,89	23,18	4,52
5	COBERTURA	99,74	99,74	100,00	20,53	7,52	21,25	30,42	54,17	4,50
	DÉFICIT	0,26	0,26	0,00	79,47	92,48	78,75	69,58	45,83	4,24
6	COBERTURA	69,77	69,77	82,82	38,42	13,05	27,95	32,47	47,75	4,23
	DÉFICIT	30,23	30,23	17,18	61,58	86,95	72,05	67,53	52,25	1,87
PROMEDIO COBERTURA		94,74	94,74	96,97	66,69	62,42	68,32	64,88	78,39	
PROMEDIO DÉFICIT		5,26	5,26	3,03	33,31	37,58	31,68	35,12	21,61	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA ASCAZUBI										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,63	100,00	98,14	100,00	98,11	6,38
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	11,37	0,00	1,86	0,00	1,89	6,25
2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	64,36	100,00	63,56	100,00	89,70	6,06
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	35,64	0,00	36,44	0,00	10,30	5,67
3	COBERTURA	99,17	95,05	100,00	39,30	100,00	21,29	99,16	79,14	5,66
	DÉFICIT	0,83	4,95	0,00	60,70	0,00	78,71	0,84	20,86	4,80
4	COBERTURA	57,28	53,92	58,99	26,59	78,73	10,00	78,60	52,02	4,61
	DÉFICIT	42,72	46,08	41,01	73,41	21,27	90,00	21,40	47,98	1,50
PROMEDIO COBERTURA		89,11	87,24	89,75	54,72	94,68	48,25	94,44	79,74	
PROMEDIO DÉFICIT		10,89	12,76	10,25	45,28	5,32	51,75	5,56	20,26	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA AYORA										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	100,00	97,71	70,38	97,95	68,47	92,47	89,57	6,35
	DÉFICIT	0,00	0,00	2,29	29,62	2,05	31,53	7,53	10,43	5,51
2	COBERTURA	100,00	100,00	99,39	42,14	98,47	0,00	100,00	77,14	5,49
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,61	57,86	1,53	100,00	0,00	22,86	5,03
3	COBERTURA	34,26	34,26	34,26	26,14	39,43	6,00	66,07	34,34	4,66
	DÉFICIT	65,74	65,74	65,74	73,86	60,57	94,00	33,93	65,66	0,49
PROMEDIO COBERTURA		78,09	78,09	77,12	46,22	78,62	24,82	86,18	67,02	
PROMEDIO DÉFICIT		21,91	21,91	22,88	53,78	21,38	75,18	13,82	32,98	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA CANGAHUA										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	87,11	100,00	100,00	100,00	98,16	6,35
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	12,89	0,00	0,00	0,00	1,84	6,25
2	COBERTURA	78,40	78,40	90,88	78,96	83,00	65,40	80,00	79,29	5,71
	DÉFICIT	21,60	21,60	9,12	21,04	17,00	34,60	20,00	20,71	4,77
3	COBERTURA	41,82	41,82	55,35	54,84	75,27	30,36	51,09	50,08	4,14
	DÉFICIT	58,18	58,18	44,65	45,16	24,73	69,64	48,91	49,92	2,03
PROMEDIO COBERTURA		73,41	73,41	82,08	73,64	86,09	65,25	77,03	75,84	
PROMEDIO DÉFICIT		26,59	26,59	17,92	26,36	13,91	34,75	22,97	24,16	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA CUSUBAMBA										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	87,30	84,25	53,25	100,00	89,26	6,50
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	12,70	15,75	46,75	0,00	15,39	5,81
2	COBERTURA	61,60	61,60	61,60	50,36	69,30	22,90	83,30	58,67	4,83
	DÉFICIT	38,40	38,40	38,40	49,64	30,70	77,10	16,70	42,91	3,02
3	COBERTURA	28,53	28,53	28,53	38,88	32,93	10,80	62,93	33,02	2,99
	DÉFICIT	71,47	71,47	71,47	61,12	67,07	89,20	37,07	68,51	0,25
PROMEDIO COBERTURA		63,38	63,38	63,38	58,85	62,16	28,98	82,08	60,31	
PROMEDIO DEFICIT		36,15	36,15	36,15	54,28	37,14	79,02	16,99	42,27	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA JUAN MONTALVO										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	87,43	100,00	62,19	100,00	92,80	6,50
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	12,58	0,00	37,81	0,00	7,20	6,00
2	COBERTURA	96,26	96,26	96,26	54,44	96,47	41,75	86,92	81,20	5,97
	DÉFICIT	3,74	3,74	3,74	45,56	3,53	58,25	13,08	18,80	4,39
3	COBERTURA	37,81	37,81	37,81	26,10	29,33	3,56	29,33	28,82	4,24
	DÉFICIT	62,19	62,19	62,19	73,90	70,67	96,44	70,67	71,18	0,25
PROMEDIO COBERTURA		78,02	78,02	78,02	55,99	75,27	35,83	72,08	67,61	
PROMEDIO DEFICIT		21,98	21,98	21,98	44,01	24,73	64,17	27,92	32,39	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA OLMEDO										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	87,47	100,00	100,00	100,00	98,21	6,35
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	12,53	0,00	0,00	0,00	1,79	6,25
2	COBERTURA	88,61	88,61	87,94	53,07	93,37	36,68	64,05	73,19	6,18
	DÉFICIT	11,39	11,39	12,06	46,93	6,63	63,32	35,95	26,81	3,54
3	COBERTURA	61,77	17,98	34,30	36,80	23,26	8,14	12,84	27,87	3,17
	DÉFICIT	38,23	82,02	65,70	63,20	76,74	91,86	87,16	72,13	1,10
PROMEDIO COBERTURA		83,46	68,86	74,08	59,11	72,21	48,27	58,96	66,42	
PROMEDIO DEFICIT		16,54	31,14	25,92	40,89	27,79	51,73	41,04	33,58	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA OTON										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	74,40	100,00	72,00	100,00	62,00	100,00	86,91	5,90
	DÉFICIT	0,00	25,60	0,00	28,00	0,00	38,00	0,00	13,09	5,38
2	COBERTURA	49,94	52,91	67,77	51,54	21,14	36,29	85,14	52,11	4,21
	DÉFICIT	50,06	47,09	32,23	48,46	78,86	63,71	14,86	47,89	2,56
3	COBERTURA	22,97	23,09	28,46	37,03	10,57	14,86	35,14	24,59	2,17
	DÉFICIT	77,03	76,91	71,54	62,97	89,43	85,14	64,86	75,41	1,20
PROMEDIO COBERTURA		34,58	30,08	39,25	32,11	26,34	22,63	44,06	32,72	
PROMEDIO DEFICIT		65,42	69,92	60,75	67,89	73,66	77,37	55,94	67,28	

CUADRO DE COBERTURA PARROQUIA AYORA - SANTA BARRIO CLARA										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTA-RILLADO	E. ELECTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALL	PROMEDIO SECTOR	LÍMITE POND.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	74,30	100,00	68,75	100,00	91,86	6,35
	DÉFICIT	0,00	0,00	0,00	25,70	0,00	31,25	0,00	8,14	5,86
2	COBERTURA	34,40	34,40	34,40	59,20	26,40	16,53	26,40	33,10	3,76
	DÉFICIT	65,60	65,60	65,60	40,80	73,60	83,47	73,60	66,90	2,34
PROMEDIO COBERTURA		67,20	67,20	67,20	66,75	63,20	42,64	63,20	62,48	
PROMEDIO DEFICIT		32,80	32,80	32,80	33,25	36,80	57,36	36,80	37,52	

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019				
AREA URBANA DE CAYAMBE				
PRECIOS POR EJES COMERCIALES:				
EJE COMERCIAL 1:				
Calle Rocafuerte (Entre Calderón y Av. Amazonas)			550.00 Dólares	
EJE COMERCIAL 2:				
Av. Natalia Jarrín (Entre 10 de Agosto y Calle Vivar)			440.00 Dólares	
Av. Gonzalo León (Entre Av. Natalia Jarrín y Panamericana Norte)			440.00 Dólares	
EJE COMERCIAL 3:				
Calle Ascazubi (Entre Alianza y Av. Amazonas)			385,00 Dólares	
Calle Libertad (Entre Calle Gonzalo León y Calle Rocafuerte)			385,00 Dólares	
Calle Bolívar (Entre Av. Nathalia Jarrín y Calle Terán)			385,00 Dólares	
Calle Sucre (Entre Av. Nathalia Jarrín y Calle Terán)			385,00 Dólares	
Calle Junín (Entre Av. Nathalia Jarrín y Rocafuerte)			385,00 Dólares	
EJE 4:				
Calle Terán (Entre 10 de Agosto y Pichincha)			330,00 Dólares	
EJE 5:				
Av. Natalia Jarrín (Entre Argentina y 10 de Agosto)			275,00 Dólares	
Panamericana Norte (Entre Gonzalo León y Mariana de Jesús)			275,00 Dólares	
EJE 6:				
Av. Manuel Córdova Galarza (Av. Natalia Jarrín y Juan Montalvo)			220,00 Dólares	
Av. Natalia Jarrín (Av. M. Córdova Galarza y Argentina)			220,00 Dólares	
SECTOR	LIMIT.		LIMIT.	
HOMOGENEO	SUP.	VALOR M²	INF.	VALOR M²
1				
	10,00	330	9,59	330
2				
	9,52	176	9,03	176

3				
	8,98	110	8,20	110
4				
	8,19	66	7,10	66
5				
	7,09	50	7,02	50
6				
	6,99	33	5,78	33
7				
	5,77	15	2,86	15

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019

AREA URBANA DE ASCAZUBI

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1				
	9,48	50	8,90	50
2				
	8,56	38	7,64	38
3				
	7,43	25	6,57	25
4				
	6,56	13	2,49	13

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019

AREA URBANA DE AYORA

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1				
	9,48	63	8,70	63
2				
	8,64	50	7,33	50
3				
	7,32	38	6,39	38
4				
	6,06	25	4,83	25
5				
	4,05	15	1,48	15

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019				
AREA URBANA DE CANGAHUA				
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1	9,44	31	8,69	30
2	7,85	23	6,68	23
3	6,25	13	3,22	13

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019				
AREA URBANA DE CUSUBAMBA				
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1	10,00	38	8,12	38
2	7,62	25	5,13	25
3	4,92	13	1,58	13

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019				
AREA URBANA DE JUAN MONTALVO				
EJE COMERCIAL 1: Calle 13 de Abril (Entre Velasco Ibarra y 6 de Diciembre) 63.00				
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1	9,88	50	9,03	50
2	8,94	45	7,80	45
3	7,78	32	5,42	32
4	5,34	25	1,44	25

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019				
AREA URBANA DE OLMEDO				
SECTOR HOMOGENEO.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1	9,44	25	8,76	25
2	8,49	19	6,61	19
3	6,54	8	2,29	8

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2014-2015				
AREA URBANA DE OTON				
SECTOR HOMOGENEO.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1	9,00	19	8,08	19
2	6,15	13	3,73	13
3	3,60	10	2,36	10

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2014-2015				
AREA URBANA DE SANTA CLARA DE AYORA				
SECTOR HOMOGENEO.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1	8,64	19	8,43	19
2	8,28	15	7,95	13
3	5,36	10	4,19	10

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los **de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.**

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

TIPO	CODIGO	DESCRIPCION	COEFECIENTE
ACCESIBILIDAD	1	Lote interior	0.95000
ACCESIBILIDAD	2	Pasaje Peatonal	0.96670
ACCESIBILIDAD	3	Pasaje Vehicular	0.98330
ACCESIBILIDAD	4	Calle	1.00000
ACCESIBILIDAD	5	Avenida	1.00000
MAT. CALZADA	1	Tierra	0.91000
MAT. CALZADA	2	Lastre	0.93000
MAT. CALZADA	3	Empedrado	0.95000
MAT. CALZADA	4	Adoquín	0.97000
MAT. CALZADA	5	Asfalto	1.00000
ACE Y BORDILLOS	1	No existe	0.95000
ACE Y BORDILLOS	2	Solo bordillo	0.97500
ACE Y BORDILLOS	3	Ambos	1.00000
A. POT VIA	1	No existe	0.96000
A. POT VIA	2	Si existe	1.00000
ALC. VIA	1	No existe	0.96000
ALC. VIA	2	Si existe	1.00000
ENERGIA VIA	1	No existe	0.96000
ENERGIA VIA	2	Si existe	1.00000
ALUM. PUB VIA	1	No existe	0.96000
ALUM. PUB VIA	2	Si existe	1.00000
AGUA POT. LOTE	1	No existe	0.98000
AGUA POT. LOTE	2	Existe sin medidor	0.99000
AGUA POT. LOTE	3	Existe con medidor	1.00000
ENERGIA LOTE	1	No existe	0.98000
ENERGIA LOTE	2	Si existe	1.00000
ALCANTARI. LOTE	1	No existe	0.98000
ALCANTARI. LOTE	2	Si existe	1.00000
TOPOGRAFIA	1	+ 50% Accidentado	0.93000
TOPOGRAFIA	2	25% a 50% Escarpado	0.95330
TOPOGRAFIA	3	11% a 25% Liger. Escar.	0.97670
TOPOGRAFIA	4	0% a 10% Plano	1.00000

Considerando el tamaño del lote se utiliza la siguiente parametrización (FK)

AREA (m2)	FACTOR
Menor o igual a 1500	1.00000
Mayor a 1500 y menor o igual a 3000	0.90000
Mayor a 3000 y menor o igual a 6000	0.88000
Mayor a 6000 y menor o igual a 12000	0.84000
Mayor 12000	0.80000

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

FK = FACTOR DE TAMAÑO DE LOTE

b.-) Valor de edificaciones

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de

rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. 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.

CUADRO DE FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO

ESTRUCTURA (Columnas/Vigas)	Factor
Hormigón Armado	5.9835
Metálica	5.6190
Madera	2.5783
Autoportante	1.1403

PAREDES	
No tiene	0
Bloque	1.9408
Ladrillo	3.0554
Adobe/Tapial	2.8196
Bahareque	1.2280

CONTRAPISO	
Entablado	1.9553
Tierra	0.2329
Cemento Alisado	0.9717

ENTREPISO / CUBIERTA	
No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	3.3569
Madera Común	2.5114
Madera / Loseta Hormigón	3.0498
Metal / Loseta Hormigón	3.8117

Madera / Teja o zinc	2.4036
Madera / Fibrocemento	2.2296
Metal / Fibrocemento	2.9915
Madera / Teja Especial	2.9219

ACABADOS	
No tiene	0
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.9717
Baldosa Común	1.4056
Cerámica o marmolina	1.9987
Parquet o similar	1.7100
Alfombra / Vynil	0.9836

TUMBADOS	
No tiene	0
Madera	2.2066
Cemento	0.6934
Estuco	1.4557

PUERTAS	
No tiene	0
Madera Común	1.0379
Aluminio	2.5103
Hierro	1.8234

VENTANAS	
No tiene	0
Hierro	1.1003
Madera	0.5965
Aluminio	1.6113

ELÉCTRICAS	
No tiene	0

Visibles	1.0467
Empotradas	1.1459

SANITARIAS	
No tiene	0
Visibles	0.2131
Empotradas	0.6007

BAÑOS	
No tiene	0
Un Baño	0.3179
Dos Baños	0.6359
más de 3 Baños	1.2720

ESTADO	
Bueno	1.0000
Regular	0.9000
Malo	0.8000
Ruina	0.6000

CONSTANTE REPOSICIÓN 1 PISO	15,2973
CONSTANTE REPOSICION + 1 PISO	14,6845

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. 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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION DE EDIFICACIONES

Factores de Depreciación de Edificación Urbano

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	Autoportante
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
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
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.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION POR ESTADO DE CONSERVACION

ESTADO	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.90
Malo	0.80
Ruina	0.60

Valor de la propiedad

VP = VIT+VIE

Donde:

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor individual del terreno

VIE = Valor individual de la edificación

Art. 34.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 35.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas

en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alicuotas:

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

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

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

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

Art. 36.- 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 Art. 509 literal a).

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 37.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará considerando:

CUADRO DE DETERMINACION DE BANDAS IMPOSITIVAS			
PREDIOS URBANOS			
RANGO	AVALUOS CATASTRALES		BANDA IMPOSITIVA
	DESDE	HASTA	
1	\$ 1.00	\$ 25 000.00	0.42 por mil
2	\$ 25 001.00	\$ 100 000.00	0.48 por mil
3	\$ 100 001.00	\$ 1 000 000.00	0.60 por mil
4	\$ 1 000 001.00	ADELANTE	0.65 por mil

bandas impositivas a aplicar para el Impuesto Predial Urbano BIENIO 2018 - 2019

Art. 38.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 39.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente

en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el art. 505 del COOTAD.

Art. 40.- 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 Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 41.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe en base a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad, generalidad y solidaridad, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección de Avalúos y Catastros del GADIP-MC conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes y/o propietarios, previa cancelación de su respectiva tasa por formularios y servicios administrativos.

SEGUNDA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2018-2019.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 28 días del mes de diciembre del 2017.

f.) Lic. Guillermo Churuchumbi Msc., Alcalde del cantón Cayambe.

f.) Dr. Milton Quinche Farinango, Secretario General y de Concejo.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe, 28 de noviembre del 2017.- La presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones ordinarias, llevadas a cabo los días 22 de diciembre del 2017 y 28 de diciembre del 2017, respectivamente. Lo certifico.

f.) Dr. Milton Quinche Farinango, Secretario General y de Concejo.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe 28 de diciembre del 2017.- Para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito al señor Alcalde Lic. Guillermo Churuchumbi Msc., **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2018 -2019**, con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.

f.) Dr. Milton Quinche Farinango, Secretario General y de Concejo.

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.- Cayambe a 29 de diciembre del 2017.- Analizada la presente ordenanza, de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, la **SANCIONO**, sin ningún tipo de observaciones a su contenido; por lo tanto, ejecútase y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal.

f.) Lic. Guillermo Churuchumbi Lechón Msc., Alcalde del cantón Cayambe.

RAZÓN.- Siento como tal, que el Lic. Guillermo Churuchumbi Msc, Alcalde del Cantón Cayambe **sancionó** y ordenó la publicación de la Ordenanza que antecede en la fecha antes señalada.-

Lo certifico.- Cayambe, a 29 de diciembre del 2017.

f.) Dr. Milton Quinche Farinango, Secretario General y de Concejo.

GADIP.- Municipio de Cayambe.-Fiel copia del original.-
f.) Ilegible, Secretaría General.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO CAYAMBE

Considerando:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... “;*

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

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

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

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

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

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *“El impuesto sobre la propiedad rural”;*

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;*

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el “Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales”; y, los cuadros que contienen los “Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural”;

Que, el COOTAD establece en el Art. 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo 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.”*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]*

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, numerales 2 y 5 confiere a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el Art. 55, letra b) del COOTAD señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 57, letra b) del COOTAD establece que en ejercicio de su facultad normativa, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde regular,

mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el Art. 497 del COOTAD señala que una vez realizadas las actualizaciones de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el Título IX, capítulo III, Sección Tercera, Cuarta y Quinta del COOTAD, artículo 514 y siguientes establecen las normas que rigen el impuesto a los predios rurales.

Que, el artículo 68 del Código Tributario faculta a la municipalidad a ejercer la determinación de la Obligación Tributaria.

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario facultan a la municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquier de los sistemas de determinación previstos en dicho Código.

Que, La Ordenanza de Aprobación del Plano de Zonas Homogeneas y de Valoración de la Tierra Rural, Así Como la Determinación, Administración y la Recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales, que Regirán en el Bienio 2016-2017, publicada en el Registro Oficial 559 del 12 de abril del 2016, debe ser reformada.

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expira:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019.

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Cayambe, determinadas de conformidad con la ley, así como también las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, administrar y mantener el sistema catastral rural con vigencia para el bienio de los años 2018 – 2019.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán a los predios rurales y/o rústicos ubicados en la jurisdicción del cantón Cayambe. Forman parte del predio rural, el suelo y de haberlas las construcciones adheridas a él.

Art. 3.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2018-2019, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 4.- Glosario de Términos.- Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Dirección de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Pedio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Pedio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra; delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa.- Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 5.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 6.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 7.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Cayambe.

Art. 8.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Cayambe y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 9.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 10.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Cayambe.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.

b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.

c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 11.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 12.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 13.- De la actualización del avalúo de los predios.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Art. 14.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC)) \right)$$

Dónde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

IPC = índice de precio al consumidor

REGIÓN SIERRA

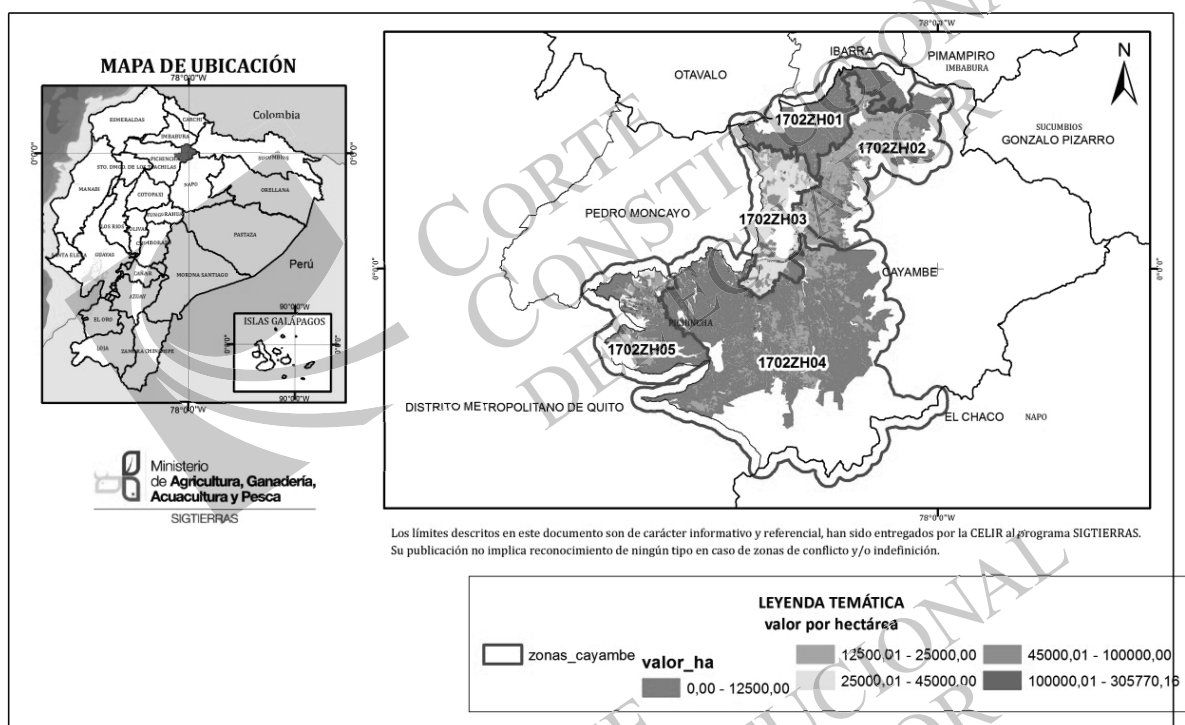
Diciembre 2015: 105,66

Noviembre 2017: 105,870

Coefficiente IPC: 1,0021

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



a.2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario. Anexo 2

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y/o frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

RIEGO	
TIPO	COEFICIENTE
Permanente	1,1
Ocasional	1,05
No tiene	1
No Aplica	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

PENDIENTE		
PORCENTAJE	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
0 - 5	PLANA	1
5 - 10	SUAVE	1
10 - 20	MEDIA	0,95
20 - 35	FUERTE	0,85
35 - 45	MUY FUERTE	0,8
45 - 70	ESCARPADA	0,8
> 70	ABRUPTA	0,7

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

EDAD DE LA PLANTACIÓN	
ETAPA	COEFICIENTE
EN DESARROLLO	0,9
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0,9
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

ACCESIBILIDAD	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY ALTA	1,05
ALTA	1

MODERADA	0,95
REGULAR	0,85
BAJA	0,8
MUY BAJA	0,75

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\Sigma(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

TITULARIDAD	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
CON TÍTULO	1
SIN TÍTULO	0,95
SIN INFORMACIÓN	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN		
TIPO	COEFICIENTE	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,1	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0,9	

b) El valor de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

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

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros de acuerdo a su acabado que conforman la columna, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

IPC = Índice de precio al consumidor

f_t = Factor total

Fd = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

Fe = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

Fu = Factor de uso al que está destinada la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

REGIÓN SIERRA

Diciembre 2015: 105,66

Noviembre 2017: 105,870

Coefficiente IPC: 1,0021

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

Sumak Kawsaypak

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0,10
Económico	0,15
Bueno	0,20
Lujo	0,25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
PRIMER PISO	Hormigón Armado	65,99	68,99	71,99	74,99
	Acero	58,27	60,92	63,57	66,22
	Aluminio	80,18	83,83	87,47	91,11
	Madera 1	47,80	49,97	52,14	54,32
	Paredes	25,03	26,17	27,30	28,44
	Otro	12,51	13,08	13,65	14,22
	Madera 2	12,02	12,57	13,12	13,66
NO TIENE CUBIERTA	Hormigón Armado	26,40	27,60	28,80	30,00
	Acero	23,31	24,37	25,43	26,49
	Aluminio	32,07	33,53	34,99	36,45
	Madera 1	19,12	19,99	20,86	21,73
	Paredes	13,77	14,39	15,02	15,64
	Otro	6,88	7,20	7,51	7,82
	Madera 2	4,81	5,03	5,25	5,46
TIENE CUBIERTA	Hormigón Armado	9,90	10,35	10,80	11,25
	Acero	8,74	9,14	9,54	9,93
	Aluminio	12,03	12,57	13,12	13,67
	Madera 1	7,17	7,50	7,82	8,15
	Paredes	5,01	5,23	5,46	5,69
	Otro	2,50	2,62	2,73	2,84
	Madera 2	1,80	1,89	1,97	2,05

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
Hormigón Prefabricado	41,55	43,43	45,32	47,21
Ladrillo o Bloque	21,56	22,54	23,52	24,49
Piedra	25,98	27,16	28,34	29,52
Madera	11,77	12,30	12,83	13,37
Metal	27,10	28,33	29,57	30,80
Adobe o Tapia	27,64	28,89	30,15	31,41
Bahareque – caña	11,77	12,30	12,83	13,37
Caña	11,77	12,30	12,83	13,37
Aluminio o Vidrio	158,03	165,21	172,39	179,58
Plástico o Lona	0,61	0,64	0,67	0,70
Otro	0,31	0,32	0,33	0,35

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00

(Loza de) Hormigón	47,89	50,07	52,25	54,42
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	19,21	20,09	20,96	21,83
Teja	19,21	20,09	20,96	21,83
Zinc	7,98	8,34	8,71	9,07
Otros Metales	67,41	70,48	73,54	76,61
Palma, Paja	14,77	15,44	16,11	16,78
Plástico, policarbonato y similares	2,34	2,45	2,55	2,66
Otro	3,99	4,17	4,35	4,53

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

ACABADO	FACTOR
básico-tradicional	0,19
Económico	0,35
Bueno	0,46
Lujo	0,55

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

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Dónde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

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

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

Tabla Factores de Estado de Conservación

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

Art. 15.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

CUADRO DE DETERMINACION DE BANDAS IMPOSITIVAS				
PREDIOS RURALES				
RANGO	AVALUOS CATASTRALES		BANDA IMPOSITIVA	
	DESDE	HASTA		
1	\$ 1.00	\$ 5 625.00	EXENTOS	
2	\$ 5 625.00	\$ 25 000.00	0.75 por mil	
3	\$ 25 001.00	\$ 100 000.00	0.85 por mil	
4	\$ 100 001.00	\$ 1 000 000.00	1.00 por mil	
5	\$ 1 000 001.00	ADELANTE	1.10 por mil	

BANDAS IMPOSITIVAS A APLICAR PARA EL IMPUESTO PREDIAL RURAL BIENIO 2018 - 2019

Art. 16.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 17.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 18.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 19.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25×1000 (cero punto dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

Capítulo V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 20.- Tasa adicionales por servicios administrativos.- se consideraran los siguientes:

a) Tasa de servicio por coordenadas espaciales.- El valor de esta tasa será de acuerdo a lo solicitado por el propietario y/o técnico. Tomando en cuenta que cada punto georeferenciado tendrá un costo de \$ 5.00 dólares americanos

b) Tasa de servicio por emisión de certificados catastrales.- El valor de esta tasa será de acuerdo al tipo de certificado solicitado por el usuario y/o propietario del bien inmuebles, tomando en cuenta el siguiente cuadro:

TIPO DE CERTIFICADO	COSTO
Certificado de Estado de Propiedad	1.50
Certificado de Límites	1.50
Certificado de Linderos	1.50
Certificados de Avalúos	1.50

c) Tasa de servicio por impresión de planos.- El valor de esta tasa será de acuerdo al siguiente cuadro:

FORMATO DE IMPRESIÓN	COSTO
Impresión Formato A0	0.035 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A1	0.025 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A2	0.015 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A3	0.011 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A4	0.0075 x remuneración básica unificada

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellas tasas de conformidad con la ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 21.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

a. Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

- b. Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c. Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d. Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e. Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f. Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g. Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h. Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

- 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
- 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Art. 22.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

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

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

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

Art. 23.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la

reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 24.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se consideraran para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 25.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 26.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c).- Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d).- Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

e).- 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. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente

se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.-

Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 27.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 28.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 29.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 30.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos

los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actos transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 31.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 32.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeran ser afectados en sus intereses.

Art. 33.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 34.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 35.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

Capítulo X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 36.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 37.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 38.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 39.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 40.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la

máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 41.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 42.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 43.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 44.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 45.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.

2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.

3. La dirección del predio.

4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.

5. Número del título de crédito.

6. Lugar y fecha de emisión.

7. Valor de cada predio actualizado

8. Valor de las deducciones de cada predio.

9. Valor imponible de cada predio.

10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.

11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art.46. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

Art. 47.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes

de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 48.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 49.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 50.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 51.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que

debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 52.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe en base a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad, generalidad y solidaridad, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización..

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección de Avalúos y Catastros del GADIP-MC conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes y/o propietarios, previa cancelación de su respectiva tasa por formularios y servicios administrativos.

SEGUNDA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2018-2019.

ANEXO 1

MATRIZ DE VALOR DEL SUELO RURAL

AGREGACIÓN	1702ZH01		1702ZH02		1702ZH03		1702ZH04		1702ZH05	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO
ÁREA CONSTRUIDA	10021	0	12025	0	20042	0	10021	0	12025	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5011	0	8017	0	8017	0	5011	0	5011	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	7015	12025	15032	20042	20042	25053	10021	12025	15032	20042
CONÍFERAS MADERABLES	12025	0	12025	0	15032	0	12025	0	12025	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	30063	25053	35074	40084	50105	22046	27057	40084	50105
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	8017	0	8017	0	0	0	10021	0
FORESTAL MADERABLE	10021	0	10021	0	30063	0	10021	0	10021	0
FORESTAL MADERABLE - CLASE 1	7015	0	7015	0	25053	0	8017	0	8017	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	15032	0	25053	30063
FRUTALES SEMIPERMANENTES	15032	20042	15032	0	30063	35074	15032	0	20042	25053
HUERTA	15032	20042	15032	20042	30063	35074	10021	12025	17036	22046
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	10021	15032	15032	20042	20042	25053	10021	12025	25053	35074
OTRAS AREAS	10021	0	12025	0	20042	0	10021	0	250525	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	7015	12025	20042	25053	30063	35074	22046	27057	20042	25053
PASTOS NATURALES	6013	0	15032	0	25053	0	17036	0	15032	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	65137	65137	65137	65137	65137	65137	65137	65137	65137	65137
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	120252	120252	120252	120252	120252	120252	120252	120252	120252	120252
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	150315	150315	150315	150315	150315	150315	150315	150315	150315	150315
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	200420	200420	200420	200420	200420	200420	200420	200420	200420	200420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	60126	60126	60126	60126	60126	60126	60126	60126	60126	60126
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	40084	40084	40084	40084	40084	40084	40084	40084	40084	40084
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	25053	0	25053	0	25053	0	25053	0	25053	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	30063	0	30063	0	30063	0	30063	0	30063	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	50105	0	50105	0	50105	0	50105	0	50105	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	70147	0	70147	0	70147	0	70147	0	70147	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	80168	0	80168	0	80168	0	80168	0	80168	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	90189	0	90189	0	90189	0	90189	0	90189	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	100210	0	100210	0	100210	0	100210	0	100210	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO14	110231	0	110231	0	110231	0	110231	0	110231	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO15	130273	0	130273	0	130273	0	130273	0	130273	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO16	160336	0	160336	0	160336	0	160336	0	160336	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO17	180378	0	180378	0	180378	0	180378	0	180378	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO18	220462	0	220462	0	220462	0	220462	0	220462	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO19	240504	0	240504	0	240504	0	240504	0	240504	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO20	250525	0	250525	0	250525	0	250525	0	250525	0
VEGETACIÓN NATURAL	5011	0	8017	0	10021	0	5011	0	5011	0

ANEXO 2

Descripción de las unidades alternativas al agrario, forestal maderable clase 1 y pastos naturales del cantón Cayambe

CARACTERÍSTICAS	NOMBRE UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	VALOR/HA*	VALOR/M2
RELACIÓN DE USO: HABITACIONAL SUPERFICIE MÁXIMA 4000 m ²	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	65137	6,51
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	120252	12,03
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	150315	15,03
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	200420	20,04
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	60126	6,01
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	40084	4,01
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	25053	2,51
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	30063	3,01
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	50105	5,01
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	70147	7,01
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	80168	8,02
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	90189	9,02
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	100210	10,02
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO14	110231	11,02
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO15	130273	13,03
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO16	160336	16,03
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO17	180378	18,04
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO18	220462	22,05
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO19	240504	24,05
	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO20	250525	25,05
RELACIÓN DE USO: OTROS ACTIVIDAD DE RELEVANCIA: EXTRACCIÓN MINERA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO20	250525	25,05

AGREGACIÓN	VALOR HA*	ZONA
FORESTAL MADERABLE - CLASE 1	7015	1702ZH01
	7015	1702ZH02
	25053	1702ZH03
	8017	1702ZH04
	8017	1702ZH05

*En matriz de valor se presentan los valores de hectárea

ANEXO 3

La siguiente tabla de valores se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

COSTO DE MATERIALES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	0,10
Cemento	Kg	0,14
Ripio Minado	m ³	8,02
Polvo de piedra	m ³	8,02
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	0,99
Piedra Molón	m ³	5,51
Clavos	Kg	0,10
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16,03
Columna, viga de madera rustica	m	0,10
Columna de caña guadua	m	0,10
Pared de madera rustica	m ²	8,02
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	100,21
Zinc	m ²	2,45
Galvalumen	m ²	13,43
Steel Panel	m ²	4,84
Adobe común	U	0,60
Tapial e=0.40 incluido encofrado	m ²	9,02
Arena Fina	m ³	8,02
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0,40
Eternit	m ²	7,96
Ardex	m ²	3,65
Duratecho	m ²	6,66
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6,01
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5,01
Plástico Reforzado	m ²	0,10
Policarbonato	m ²	0,10
Bahareque	m ²	4,01
Latilla de caña	m ²	2,20
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	0,80
Alfajía	m	0,10
Correa tipo G150x50x15x3mm	kg	1,00
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1,00

Teja Cayambena o Cuencana	U	0,49
Tira eucalipto	U	0,60
Tirafondo	U	0,50
Ladrillo Jaboncillo	U	0,38
Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	41,59
Geomembrana HDPE 1000	m ²	4,95

MANO DE OBRA

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3,19
Ay. de fierro	3,23
Ay. de carpintero	3,23
Albañil	3,23
Fierro	3,23
Maestro de obra	3,58
Chofer tipo D	4,68
Carpintero	3,40
Ay. De soldador	3,23
Operador de Retroexcavadora	3,58
Maestro estructura especializado	3,58
Maestro Soldador	3,58
Maestro Aluminero	3,58
Ay. Aluminero	3,40
Ay. Especializado	3,40
Instalador de perfilera aluminio	3,40

EQUIPO Y MAQUINARIA

DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
Herramienta menor	0,10
Compactador mecánico	1,00
Volqueta 12 m3	25,05
Concretera 1 Saco	1,00
Vibrador	4,01
Andamios	1,00
Retroexcavadora	25,05
Soldadora Eléctrica 300 A	2,00
Taladro Peq.	1,50
Camión Grúa	20,04

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 28 días del mes de diciembre del 2017.

f.) Lic. Guillermo Churuchumbi Msc., Alcalde del cantón Cayambe.

f.) Dr. Milton Quinche Farinango, Secretario General y de Concejo.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe, 28 de noviembre del 2017.- La presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones ordinarias, llevadas a cabo los días 22 de diciembre del 2017 y 28 de diciembre del 2017, respectivamente. Lo certifico.

f.) Dr. Milton Quinche Farinango, Secretario General y de Concejo.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe 28 de diciembre del 2017.- Para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito al señor Alcalde Lic. Guillermo Churuchumbi Msc., **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019.,** con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.

f.) Dr. Milton Quinche Farinango, Secretario General y de Concejo.

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.- Cayambe a 29 de diciembre del 2017.- Analizada la presente ordenanza, de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, la **SANCIONO**, sin ningún tipo de observaciones a su contenido; por lo tanto, ejecútase y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal.

f.) Lic. Guillermo Churuchumbi Lechón Msc., Alcalde del cantón Cayambe.

RAZÓN.- Siento como tal que, el Lic. Guillermo Churuchumbi Msc, Alcalde del Cantón Cayambe **sancionó** y ordenó la publicación de la Ordenanza que antecede en la fecha antes señalada.-

Lo certifico.- Cayambe, a 29 de diciembre del 2017.

f.) Dr. Milton Quinche Farinango, Secretario General y de Concejo.

GADIP.- Municipio de Cayambe.- Fiel copia del original.-
f.) Ilegible.- Secretaría General.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARENILLAS

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 numeral 6, otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la competencia exclusiva para la planificación, regulación, control del tránsito y el transporte público, dentro de su jurisdicción;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 425, último inciso establece que la jerarquía normativa considerará en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 55, literales b) y f), reconoce la competencia exclusiva de los municipios para ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, así como planificar, regular y controlar el tránsito y transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 130 señala que, para el ejercicio de la competencia de tránsito y transporte los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales definirán en su cantón el modelo de gestión de la competencia de tránsito y transporte público, de conformidad con la ley, para lo cual podrán delegar total o parcialmente la gestión a los organismos que venían ejerciendo esta competencia antes de la vigencia de este Código;

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 57 literal a), establece la atribución del Concejo Municipal para el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 30.3 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, Metropolitanos o Municipales, son responsables de la planificación operativa del control de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial;

Que, el Consejo Nacional de Competencias transfirió las competencias para planificar, regular y controlar el tránsito, transporte terrestre y seguridad vial a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales del país, habiendo asumido el Gad Municipal del cantón Arenillas el 01 de octubre del 2014, a través de la Resolución No. 006-CNC-2012, misma que fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 712 del 29 de mayo de 2012;

Que, el artículo 82 del Reglamento General para la Aplicación a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados regularán mediante ordenanza el procedimiento para el otorgamiento de títulos habilitantes en el ámbito de sus competencias;

Que, debido a la falta de interpretación que existe en el Art. 23 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES, TASAS DE COBRO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS POR LA OPERACIÓN DEL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN ARENILLAS en el CUADRO DE TASAS POR LOS SERVICIOS QUE SE PRESTAN EN LA UNIDAD DE TRANSITO TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DEL CANTÓN ARENILLAS y las diferentes quejas existentes de los socios o accionistas de las diferentes Compañías y/o Cooperativas en los siguientes Ítems:

- PERMISO/ RENOVACIÓN DE OPERACIÓN
- CONTRATO/RENOVACIÓN DE OPERACIÓN
- DUPLICADO DE MATRICULA

Se llegó a la determinación de realizar cambios y regulación a los mismos, pensando siempre en el bienestar del contribuyente en general.

Por lo expuesto el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Arenillas en uso de sus facultades y atribuciones:

Expide:

“LA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES, TASAS DE COBRO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS POR LA OPERACIÓN DEL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN ARENILLAS”.

Art. 1.- Reemplazar el ítem N°2 y N°3 del CUADRO DE TASAS POR LOS SERVICIOS QUE SE PRESTAN EN LA UNIDAD DE TRANSITO TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DEL CANTÓN ARENILLAS que dice:

PERMISO/RENOVACIÓN DE OPERACIÓN	2 SBU por unidad
CONTRATO/RENOVACIÓN DE OPERACIÓN	2 SBU por unidad

Por lo siguiente:

- **CONCESIÓN DE PERMISO DE OPERACIÓN PARA OPERADORAS, 2 SBU por unidad.**

- **RENOVACIÓN DE PERMISO DE OPERACIÓN PARA OPERADORAS, 1 SBU por unidad (cada 5 años).**
- **RENOVACIÓN DE PERMISO DE OPERACIÓN PARA OPERADORAS, 2 SBU por unidad (cada 10 años).**
- **CONCESIÓN DE CONTRATO DE OPERACIÓN, 2 SBU por unidad**
- **RENOVACIÓN DE CONTRATO DE OPERACIÓN 2 SBU por unidad.**

Art. 2.- Reemplazar el ítem N°12 del CUADRO DE TASAS POR LOS SERVICIOS QUE SE PRESTAN EN LA UNIDAD DE TRANSITO TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DEL CANTÓN ARENILLAS que dice:

DUPLICADO DE MATRÍCULA	6% SBU por unidad
-------------------------------	--------------------------

Por lo siguiente:

- **ESPECIE DE MATRICULA 6% DEL SBU.**

Art. 3.- Agréguese al final del CUADRO DE TASAS POR LOS SERVICIOS QUE SE PRESTAN EN LA UNIDAD DE TRANSITO TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DEL CANTÓN ARENILLAS los siguientes Ítems:

- **CONCESIÓN DE PERMISO DE OPERACIÓN PARA OPERADORAS, 2 SBU por unidad.**
- **RENOVACIÓN DE PERMISO DE OPERACIÓN PARA OPERADORAS, 1 SBU por unidad (cada 5 años), O, 2 SBU CADA 10 AÑOS, DEPENDIENDO DE LA MODALIDAD DEL TRANSPORTE.**
- **CONCESIÓN DE CONTRATO DE OPERACIÓN, 2 SBU por unidad**
- **RENOVACIÓN DE CONTRATO DE OPERACIÓN 2 SBU por unidad.**

DISPOSICIONES TRANSITORIA

PRIMERA: De la ejecución de la presente reforma a la ordenanza, encárguese a la Unidad Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del cantón Arenillas, y los pagos que menciona esta reforma, por los derechos a títulos habilitantes podrán ejecutarse, una vez que sea publicada en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese en el **Art. 23** los Ítems **DOS, TRES, DOCE** del CUADRO DE TASAS POR LOS SERVICIOS QUE SE PRESTAN EN LA UNIDAD DE TRANSITO TRANSPORTE

TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DEL CANTÓN ARENILLAS de la ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL OTORGAMIENTO DE TITULOS HABILITANTES, TASAS DE COBRO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS POR LA OPERACIÓN DEL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN ARENILLAS, que fue publicada en el Registro Oficial – Edición Especial N°898 con fecha 16 de Febrero del 2017.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Reforma a “LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL OTORGAMIENTO DE TITULOS HABILITANTES, TASAS DE COBRO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS POR LA OPERACIÓN DEL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN ARENILLAS”, entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de la publicación en la página web del GAD Municipal del cantón Arenillas, provincia de El Oro.

Dada y suscrita en la sede del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Arenillas, ubicado en la ciudad de Arenillas, provincia de El Oro, a los quince días del mes de marzo del año dos mil dieciocho.

f.) Ing. John César Chérrez Anguizaca, Alcalde del GAD Municipal del cantón Arenillas.

f.) Abg. Néstor Jaramillo Castillo, Secretario del Concejo Municipal de Arenillas.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS

CERTIFICA:

Que: LA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL OTORGAMIENTO DE TITULOS HABILITANTES, TASAS DE COBRO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS POR LA OPERACIÓN DEL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL

CANTÓN ARENILLAS, fue discutida y aprobada en dos Sesiones, Extraordinaria de fecha 13 de marzo del 2018; y Ordinaria de fecha 15 de marzo del 2018.

Arenillas, 16 de marzo del 2018.

f.) Abg. Néstor Jaramillo Castillo, Secretario del Concejo Municipal de Arenillas.

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ARENILLAS

Ing. John César Chérrez Anguizaca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Arenillas, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD-, declara sancionada, “LA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL OTORGAMIENTO DE TITULOS HABILITANTES, TASAS DE COBRO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS POR LA OPERACIÓN DEL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN ARENILLAS”, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes.- PUBLIQUESE.

Arenillas, 16 de marzo del 2018.

f.) Ing. John César Chérrez Anguizaca, Alcalde del GAD Municipal del cantón Arenillas.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS

CERTIFICA:

Que, el señor Alcalde del cantón Arenillas, sancionó la reforma a la Ordenanza que antecede el día 16 de marzo del 2018.

Arenillas, 19 de marzo del 2018.

f.) Abg. Néstor Jaramillo Castillo, Secretario del Concejo Municipal de Arenillas.

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