



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 448

**Quito, lunes 4 de
enero de 2016**

Valor: US\$ 2,50 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

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

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

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

Impreso en Editora Nacional

60 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Pucará: 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** 1
- **Cantón Pucará: 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 registrarán en el bienio 2016 – 2017”** 14
- 030-2015 Cantón San Miguel de Urququí: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 -2017** 31

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ

Considerando:

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

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

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas,*

comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”;

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales

tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 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 cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- d. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial

Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PUCARÁ

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN,
DEFINICIONES**

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

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.- Los cantones son circunscripciones territoriales, conformada por una parroquia rural y la cabecera cantonal con sus barrios urbanos, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, la cabecera cantonal está conformada en su parroquia urbana por seis sectores homogéneos. Y la parroquia rural de San Rafael de Zharug, se encuentra conformada por cuatro sectores homogéneos.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 01.- Identificación y localización del predio:
- 02.- Identificación del propietario:
- 03.- Situación legal de la propiedad
- 04.- Identificación de lotización:
- 05.- Afección del predio:
- 06.- Uso y ocupación del predio:
- 07.- Características Físicas del Lote.
- 08.- Infraestructura y servicios en la vía.
- 09.- Servicios instalados en el lote.
- 10.- Características principales de las edificaciones
- 11.- Ubicación y plano del predio

Ficha de levantamiento de predio urbano (anexo 1)

Ficha de levantamiento de predios urbanos san Rafael (anexo 2)

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

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

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

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

**CAPÍTULO II
DEL CONCEPTO, COMPETENCIA,
SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

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

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

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

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

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar

reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la justificación necesaria correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá conforme a ley.

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

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

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

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

Art. 17. – ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la

industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, el concejos cantonal podrá, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los

límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad de Pucara, en la forma establecida por la ley.

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a los predios urbanos, El valor de esta tasa anual es de 2 USD por cada unidad predial

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

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

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

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

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

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón. (Tabla anexo 1)

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON PUCARA
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y
SERVICIOS 2015**

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complement			Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alu. m.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Call es	Rec. Bas.			
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	95.25	29.00	
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75		
SH 2	COBERTURA	99.00	99.00	97.46	30.43	73.84	72.51	55.33	77.29	75.61	51.00	
	DEFICIT	1.00	1.00	2.54	69.57	26.16	27.49	44.67	22.71	24.39		
SH 3	COBERTURA	97.24	97.24	97.55	29.15	20.08	40.22	24.19	23.23	53.61	73.00	
	DEFICIT	2.76	2.76	2.45	70.85	79.92	59.78	75.81	76.77	46.39		
SH 4	COBERTURA	93.10	93.08	85.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	41.23	61.00	
	DEFICIT	6.90	6.92	14.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	58.77		
SH 5	COBERTURA	67.27	67.27	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	11.17	32.78	24.00	
	DEFICIT	32.73	32.73	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	88.83	67.23		
SH 6	COBERTURA	28.72	28.72	62.1	24.1	10.83	10.00	12.4	12.4	23.68	29.00	

	RA			5	4			1	8		
	DEFICIT	71.28	71.28	37.85	75.86	89.17	90.00	87.59	87.52	76.32	
SH 7	COBERTURA	10.59	11.63	21.49	19.40	2.53	2.02	2.53	3.58	9.22	95.00
	DEFICIT	89.41	88.37	78.51	80.60	97.47	97.98	97.47	96.42	90.78	
CIUDA D	COBERTURA	70.72	70.99	75.54	33.36	31.00	33.86	30.01	33.24	47.34	362.00
	DEFICIT	29.28	29.01	24.46	66.64	69.00	66.14	69.99	66.76	52.66	

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

VALOR TERRENOS CATASTRO 2011					
AREA URBANA					
SECTOR HOMOGENEO	LIMIT SUP	VALORM2	LIMIT INF	VALORM2	No Mz
1	9,52	80	8,58	72	17
2	8,55	50	7,63	45	20
3	7,53	40	6,2	33	46
4	6,1	32	4,85	26	50
5	4,62	25	3,24	18	54
6	3,14	17	1,91	10	44
7	1,62	10	1,07	7	43

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES		
CLASIFICADOR	TIPO	COEFICIENTE
1	GEOMÉTRICOS	
1.1	Relación Frente/Fondo	1.0 a .94
1.2	Forma	1.0 a .94
1.3	Superficie	1.0 a .94
1.4	Localización en la manzana	1.0 a .95
2	TOPOGRÁFICOS	
2.1	Características del suelo	1.0 a .88
2.2	Topografía	1.0 a .95
3	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1	Infraestructura básica	1.0 a .95
	Agua Potable	1.0 a determine el sector
	Alcantarillado	1.0 a determine el sector
	Energía Eléctrica	1.0 a determine el sector
3.2	Vías	
	Adoquín	1.0 a determine el sector
	Hormigón	1.0 a determine el sector
	Asfalto	1.0 a determine el sector
	Piedra	1.0 a determine el sector
	Lastre	1.0 a determine el sector
	Tierra	1.0 a determine el sector
3.3	Infraestructura complementaria y servicios	
	Aceras	1.0 a determine el sector
	Bordillos	1.0 a determine el sector
	Teléfono	1.0 a determine el sector
	Recolección de Basura	1.0 a determine el sector
	Aseo de calles	1.0 a determine el sector

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

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

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Marmol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
Cubierta				Closets			
Hormigón Armado	1,8600			No tiene	0,0000		
Hierro	1,3090			Madera Común	0,3010		
Estereoestructura	7,9540			Madera Fina	0,8820		
				Aluminio	0,1920		

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

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano

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

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

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

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

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

Art. 28.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Art.507.

Art. 29.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0/60 (CERO PUNTO SENSENTA POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Art. 30.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Art. 32.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

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

DISPOSICIÓN FINAL.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, y en el dominio web de la Municipalidad.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Pucará, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Sr. Rogelio Reyes Delgado, Alcalde.

f.) Ab. Fanny Suárez Pesántez, Secretaria G. de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en la sesión ordinaria del día tres de diciembre del año dos mil quince y, en segundo debate en sesión ordinaria del nueve de diciembre del año dos mil quince.

f.) Ab. Fanny Suárez Pesántez, Secretaria G. de Concejo.

ALCALDIA DE PUCARÁ, a los once días del mes de diciembre del año dos mil quince.- siendo las 08h20.- De conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO: 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 2016 -2017 DEL CANTÓN PUCARÁ.- Ejecútense y publíquese.-

f.) Sr. Rogelio Reyes Delgado, Alcalde.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Rogelio Reyes Delgado, Alcalde del Cantón Pucará, a los once días del mes de diciembre del año dos mil quince.- Lo certifico.-

f.) Ab. Fanny Suárez Pesántez, Secretaria G. de Concejo.

ANEXO I

 DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN UNIDAD DE ASISTENCIA Y COORDINACIÓN DEL CAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ REGISTRO DE ENLACEAMIENTO DEL PREDIO URBANO		11. UBICACIÓN Y PLANO DEL PREDIO	
1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO		11. UBICACIÓN Y PLANO DEL PREDIO (Espacio para el plano del predio con una flecha que indica la orientación)	
1.1 CLAVE CATASTRAL			
1.2 CLAVE CATASTRAL ANTERIOR			
1.3 UBICACIÓN			
1.4 COORDINADAS GEOGRÁFICAS - UTM SISTEMA WGS84 - CENTRADO			
1.5 LINDEROS DEL PREDIO		12. OBSERVACIONES	
2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO O POSESIONARIO		13. RESPONSABLES (de Encuesta, Control y Procesamiento)	
3. SITUACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD		14. SERVICIOS EN LA VÍA	

4. IDENTIFICACIÓN DE LOTIZACIÓN		5. AFECTACIÓN DEL PREDIO	
6. USO Y OCUPACIÓN DEL PREDIO		7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL LOTE	
8. SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE		9. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS EDIFICACIONES	
10. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS EDIFICACIONES		CÓDIGOS A UTILIZAR	

ANEXO II

 UNIDAD DE AVALUO Y CATASTROS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN FUCAPSA FICHA DE LEVANTAMIENTO DEL PREDIO URBANO SAN RAFAEL DE SHARUG		FECHA DE ACTUALIZACIÓN: []/[]/[]	
1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO			
1.1 CLAVE CATASTRAL: PROVINCIA [] CANTÓN [] PARROQUIA [] ZONA [] SECTOR [] MANZANA [] PREDIO [] P.H. []			
1.2 CLAVE CATASTRAL ANTERIOR: PROVINCIA [] CANTÓN [] PARROQUIA [] ZONA [] SECTOR [] MANZANA [] PREDIO [] P.H. []			
1.3 UBICACIÓN 1. CODIGO CALLE PRINCIPAL [] 2. CALLE [] No. [] 3. CODIGO DE CALLE INTERSECCIÓN [] 4. CALLE [] 5. CODIGO DE CALLE EMPLE [] 6. CALLE [] 7. CODIGO DE SECTOR O BARRO [] NOMBRE []			
1.4 COORDENADAS GEOGRÁFICAS U.T.M. SISTEMA WGS84 - CENTROIDE COORDENADA E [] COORDENADA N []			
1.5 LÍNEAS DEL PREDIO LONGITUD (m): [] CLAVE CATASTRAL O CODIGO DE CALLE [] NOMBRE DEL PROPIETARIO O CALLE [] 1. N [] 2. S [] 3. E [] 4. O []			
2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO O POSESIONARIO Nº CEDULA (R.U.C.) [] APELLIDOS [] NOMBRES [] RESIDENCIA DEL PROPIETARIO: PROVINCIA [] CANTÓN [] PARROQUIA [] TELEFONO [] 1. PREDIO [] 2. EN DOMICILIO [] 3. EN CIUDAD [] 4. EN PROVINCIA [] 5. EN EL EXTERIOR [] PROPIETARIO ANTERIOR []			
3. SITUACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD 1. SIN INFORMACIÓN [] 2. TIPO DE TITULARIDAD: 1. PROPIETARIO [] 2. HERENCIA RESERVA [] 3. POSESIÓN [] 3. SITUACIÓN LEGAL: 1. AUTOMA [] 2. FICHA [] 3. PREC. [] 2. REG. PROP. [] 3. FECHA []			
11. UBICACIÓN Y PLANO DEL PREDIO 1 ESCALA [] UBICACIÓN DEL PREDIO: []		12. OBSERVACIONES: []	
13. RESPONSABLES: (de Encuesta, Control y Procesamiento) CONTROL DE OFICINA: FECHA [] CONTROL DE CAMPO: FECHA [] DIGITADO POR: FECHA [] DIGITALIZADO POR: FECHA []			

4. IDENTIFICACIÓN DE LOTIZACIÓN 1.1 RESERVA DE LA LOTIZACIÓN: 1. SI [] 2. NO [] 4.2 CODIGO DE LOTIZACIÓN DE P.U.L. [] 4.3 NOMBRE DE LA DIVISIÓN LOTIZACIÓN [] 4.4 LOTE Nº [] de [] 4.5 RESPONSABLE Y FECHA DE APROBACIÓN: 1. ASESORADO MUNICIPAL [] 2. SERVICIO DE PLANEACIÓN [] 3. OTRA INSTITUCIÓN - ESPECIFIQUE [] 4. FECHA []		5. AFECTACIÓN DEL PREDIO 5.1 TIPO DE AFECTACIÓN: 1. NO TIENE [] 2. VIA [] 3. AREA VERDE [] 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO [] 5. OTRO - ESPECIFIQUE [] 5.2 FECHA DE AFECTACIÓN [] SUPERFICIE TOTAL AFECTADA [] PORCENTAJE []	
6. USO Y OCUPACIÓN DEL PREDIO 6.1 USO ACTUAL DEL BIEN: [] 6.2 OCUPACIÓN: 6.2.1 FORMA DE OCUPACIÓN DEL LOTE: 1. SIN EDIFICACIÓN [] 2. EDIFICACIÓN [] 3. SIN EDIFICACIÓN [] 4. ALGUNOS SERVICIOS [] 5. PARCELA SIN DETAL [] 6. OTRAS AFECTACIONES [] 6.2.2 PLANTACIÓN DE EDIFICACIÓN: 1. CONFORMA SIN DETAL [] 2. CONFORMA SIN DETAL [] 3. CONFORMA SIN DETAL [] 4. NO CONFORMA SIN DETAL [] 5. NO CONFORMA SIN DETAL [] 6. NO CONFORMA SIN DETAL [] 6.2.3 RESERVA DEL PREDIO: 1. HOMI [] 2. MUJER [] 3. TOTAL [] 6.3 RESERVA DE BNC: 1. SI [] 2. NO [] 6.4 EDIFICACIÓN: 1. SI [] 2. NO [] 6.5 TIPO DE RESERVA: []			
7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL LOTE 7.1 DIMENSIONES Y SUPERFICIES DEL LOTE: 1. PRINCIPAL (m): [] 2. PERIMETRO (m): [] 3. FONDO RELATIVO (m): [] 4. AREA TOTAL (M ²): []			
7.2 TOPOGRAFIA (en metros o decímetros): 1. NIVEL [] 2. SOBREELEV [] 3. BAJO NIVEL [] 4. ESCARPADO HACIA ARRIBA [] 5. ESCARPADO HACIA ABAJO [] 7.3 TIPO DE SUELO: 1. SEC [] 2. ORNOSO [] 3. FERTIL [] 4. INESTABLE [] 7.4 TIPO DE SUELO: 1. SANO [] 2. ZONA PUNZABLE [] 3. ZONA DESLIZAMIENTO [] 7.5 LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA: 1. ESQUINERO [] 2. INTERIOR [] 3. INTERIOR [] 4. EN CALLE [] 5. EN CARRETERA [] 6. BIFURCAL [] 7. MANZANERO [] 7.6 NOMBRE DE EDIFICIO: []			

8. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EN LA VIA 8.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VIA PRINCIPAL: 1. NO TIENE [] 2. MATERIAL [] 3. VENEZOLAS [] 8.2 ANCHO DE LA CALZADA: 1. NO TIENE [] 2. LANTERINADO [] 3. ADOSADO [] 4. ADOSADO [] 5. ADOSADO [] 6. HORMIGÓN [] 7. OTRO MATEMÁTICO [] 8.3 SERVICIOS DE LA VIA: 1. NO TIENE [] 2. TIENE COMARCA [] 3. TIENE REDES AGUA [] 4. TIENE REDES SANEAMIENTO [] 8.4 SERVICIOS: 1. NO TIENE [] 2. SI TIENE []				8.5 SERVICIOS DE ALCOMUNICADO: 1. NO TIENE [] 2. TIENE COMARCA [] 3. TIENE REDES AGUA [] 4. TIENE REDES SANEAMIENTO [] 8.6 SERVICIOS DE SERVICIOS ELÉCTRICOS: 1. NO TIENE [] 2. TIENE REDES AGUA [] 3. TIENE REDES SANEAMIENTO [] 8.7 SERVICIOS DE SERVICIOS ELÉCTRICOS: 1. NO TIENE [] 2. SI TIENE []			
9. SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE 9.1 ALCOMUNICADO DOMICILIAR: 1. NO TIENE [] 2. TIENE CONECTADO A RED PÚBLICA [] 3. NO O QUEBRADA [] 4. TIENE OTRO SISTEMA [] 9.2 SERVICIOS DE SERVICIOS ELÉCTRICOS: 1. NO TIENE [] 2. TIENE CONECTADO A RED PÚBLICA [] 3. TIENE SERVICIO DE SERVICIOS ELÉCTRICOS [] 4. TIENE OTRO SISTEMA []							
10. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS EDIFICACIONES 10.1 ASPECTO: 1. NO TIENE [] 2. TIENE COMARCA [] 3. TIENE REDES AGUA [] 4. TIENE REDES SANEAMIENTO [] 10.2 SERVICIOS DE LA VIA: 1. NO TIENE [] 2. TIENE COMARCA [] 3. TIENE REDES AGUA [] 4. TIENE REDES SANEAMIENTO [] 10.3 SERVICIOS DE LA VIA: 1. NO TIENE [] 2. TIENE COMARCA [] 3. TIENE REDES AGUA [] 4. TIENE REDES SANEAMIENTO []							
CÓDIGOS A UTILIZAR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: 1. NO TIENE [] 2. ALBAÑO [] 3. ALBAÑO [] 4. ALBAÑO [] 5. ALBAÑO [] 6. ALBAÑO [] 7. ALBAÑO [] 8. ALBAÑO [] 9. ALBAÑO [] 10. ALBAÑO [] 11. ALBAÑO [] 12. ALBAÑO [] 13. ALBAÑO [] 14. ALBAÑO [] 15. ALBAÑO [] 16. ALBAÑO [] 17. ALBAÑO [] 18. ALBAÑO [] 19. ALBAÑO [] 20. ALBAÑO [] 21. ALBAÑO [] 22. ALBAÑO [] 23. ALBAÑO [] 24. ALBAÑO [] 25. ALBAÑO [] 26. ALBAÑO [] 27. ALBAÑO [] 28. ALBAÑO [] 29. ALBAÑO [] 30. ALBAÑO [] 31. ALBAÑO [] 32. ALBAÑO [] 33. ALBAÑO [] 34. ALBAÑO [] 35. ALBAÑO [] 36. ALBAÑO [] 37. ALBAÑO [] 38. ALBAÑO [] 39. ALBAÑO [] 40. ALBAÑO [] 41. ALBAÑO [] 42. ALBAÑO [] 43. ALBAÑO [] 44. ALBAÑO [] 45. ALBAÑO [] 46. ALBAÑO [] 47. ALBAÑO [] 48. ALBAÑO [] 49. ALBAÑO [] 50. ALBAÑO []							

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

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 del Cantón Pucará conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 86 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 municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, 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. 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 Municipal de PUCARÁ, 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 Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la 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 República, 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 República, 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.”

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;

Expide:

“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 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016 – 2017”.

Capítulo I CONCEPTOS GENERALES

Art.- 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de PUCARÁ, 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, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón PUCARÁ, determinadas de conformidad con la ley.

Art.- 2.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2016-2017, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art.- 3.- Glosario de Términos: Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Área de Intervención Valorativa (AIVA).- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

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 Departamento Técnico 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 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.

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

Predio 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 contiene la metodología de valoración de suelo y edificaciones.

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

Art.- 4.- 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.- 5.- 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.- 6.- 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 PUCARÁ.

Art.- 7.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón PUCARÁ 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.- 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado del Municipio de PUCARÁ, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art.- 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, 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 PUCARÁ.

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.- 10.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra, edificaciones, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales.

Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se registrá por lo que se

establece en el COOTAD, especialmente lo señalado en su artículo 515.

Art.- 11.- Predios no gravados por el Impuesto Predial Rural.- Están exentos del impuesto predial rural, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los arrendatarios de predios rurales.

Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

**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, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art.- 13.- 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 (variables), clasificado en seis unidades o grupos:

Unidad
RIEGO
PENDIENTE
EDAD DE PLANTACIONES FORESTALES Y FRUTALES PERENNES
ACCESIBILIDAD A VIAS DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN, Y A CENTROS POBLADOS
TITULARIDAD DE PREDIOS
DIVERSIFICACIÓN

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocésamiento, 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 Mapade 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:

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

Donde:

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).

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana:

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 aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Factor de aplicación para subpredios según el riego

DISPONIBILIDAD DE RIEGO – FR	
DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,3
OCASIONAL	1,1
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

PENDIENTE – FP				
CLAS_PEND	PORC_PEND	CLAS_P_TXT	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	A	PLANA	1,00
2	5 - 10	B	SUAVE	1,00
3	10 - 20	C	MEDIA	0,85
4	20 - 35	D	FUERTE	0,80
5	35 - 45	E	MUY FUERTE	0,75
6	45 - 70	F	ESCARPADA	0,75
7	> 70	G	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

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

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

EDAD DE LA PLANTACIÓN – FE	
CALIFICACIÓN	CANTÓN
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCION	0,85
NO APLICA	1

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

ACCESIBILIDAD VIAL – FACC	
CALIFICACIÓN	CANTÓN
Muy Alta	1,20
Alta	1,15
Moderada	1,00
Regular	0,80
Baja	0,70
Muy Baja	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio.

A_1 = Área de Intersección.

fp = Factor Accesibilidad.

A_t = Área Total.

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

TITULARIDAD - FT		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Con Título	1,00	El factor se aplica a todos los predios
Sin título	0,95	
Sin información	1,00	

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,00	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	1,00	
Demérito	1,00	

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 2 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:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, 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:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_a \times f_e \times f_u$$

Donde:

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)

f_t = Factor total

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

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

f_u = Factor de uso al que está destinado 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.

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:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BASICO	0,10
2	ECONOMICO	0,15
3	BUENO	0,20
4	LUJO	0,25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,78	78,18	81,58	84,98
2	Acero	73,45	76,79	80,12	83,46
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,42	60,03	62,64	65,25
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,61	19,46	20,30	21,15

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21

4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

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.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO 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:

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

Donde:

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

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95

15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS											
MATERIAL	HORMIGÓN	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO O LONA	OTRO
MEJORAS											
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
GALPÓN AVÍCOLA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
PISCINAS PISCICOLAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,08	-
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERNADEROS	-	-	-	38,33	54,89	-	-	-	54,89	38,33	-
TENDALES	29,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art.- 14.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art.- 15.- 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.- 16.- 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.- 17.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.35 X1000 (cero punto treinta y cinco por mil).

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL, EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.

Art.- 18.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de 2USD por cada unidad predial;
- Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

Art. 19.- Emisión, deducciones, rebajas, exenciones y estímulos.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes para la actualización de información predial se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año

inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

CAPITULO VI ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art.- 20.- 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.- 21.- 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.- 22.- 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.- 23.- 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 actas 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.- 24.- 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 VII RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art.- 25.- 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 creyeren ser afectados en sus intereses.

Art.- 26.- 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 Unidad 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.- 27.- 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.- 28.- 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 VIII DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art.- 29.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art.- 30.- 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.- 31.- 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.- 32.- 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.- 33.- 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.- 34.- 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.- 35.- 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.- 36.- 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.- 37.- 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 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 IX DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art.- 38.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Recaudación, 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 tesorería, 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. El primer mes el 10% de descuento
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 Recaudador, así como el sello correspondiente.

Art.- 39.- Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, la unidad de avalúos y catastros 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 Rentas.

Art.- 40.- 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 Recaudación entregará al contribuyente el comprobante de pago

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.

Recaudación entregará el original del título de crédito al contribuyente. La copia corresponderá a la Tesorería

Art.- 41.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse una sola vez anual. 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.

- Primera quincena de enero: 10%
- Segunda quincena de enero: 9%
- Primera quincena de febrero: 8%
- Segunda quincena de febrero: 7%
- Primera quincena de marzo: 6%
- Segunda quincena de marzo: 5%
- Primera quincena de abril: 4%
- Segunda quincena de abril: 3%
- Primera quincena de mayo: 3%
- Segunda quincena de mayo: 2%
- Primera quincena de junio: 2%
- Segunda quincena de junio: 1%

Art.- 42.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- El recaudador o recaudadora entregara al Tesorero Municipal el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en los títulos cobrados y el dinero en efectivo, y este a su vez entregara la información respectiva a la dirección financiera y contabilidad haciendo constar los depósitos realizados

Art.- 43.- 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.- 44.- 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.- 45.- 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 Descentralizando Municipal del Cantón Pucará en base a los principios de

Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, 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.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Unidad de Avalúos, y Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.- 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 ÚNICA.- Derogatoria.- 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.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y Página Web de la Institución; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2016-2017.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Pucará, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Sr. Rogelio Reyes Delgado, Alcalde.

f) Ab. Fanny Suárez Pesántez, Secretaria G. de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en la sesión ordinaria del día veinticuatro de noviembre del año dos mil quince y, en segundo debate en sesión ordinaria del nueve de diciembre del año dos mil quince.

f) Ab. Fanny Suárez Pesántez, Secretaria G. de Concejo.

ALCALDIA DE PUCARÁ, a los once días del mes de diciembre del año dos mil quince.- siendo las 08h30.- De conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO: 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**

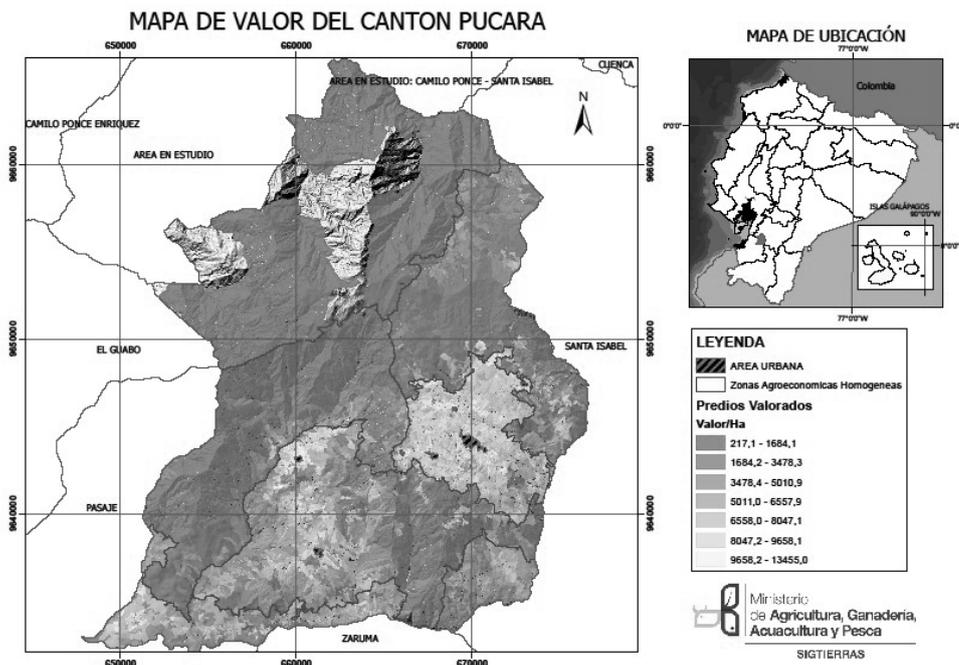
IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, QUE REGISTRARÁN EN EL BIENIO 2016 – 2017.- Ejecútese y publíquese.-

f.) Sr. Rogelio Reyes Delgado, Alcalde.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Rogelio Reyes Delgado, Alcalde del Cantón Pucará, a los once días del mes de diciembre del año dos mil quince.- Lo certifico.-

f.) Ab. Fanny Suárez Pesántez, Secretaria G. de Concejo.

Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



ANEXO 2

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

ANEXOS DE ACTUALIZACION DE COSTOS
Actualización de costos a nivel cantonal
COSTO DE MATERIALES

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	CANTON
101	Agua	m3	\$2,00	
103	Cemento	Kg	\$0,14	
104	Ripio Minado	m3	\$13,33	
105	Polvo de piedra	m3	\$16,08	
111	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	\$0,99	
125	Piedra Molón	m3	\$5,50	
132	Clavos	Kg	\$2,00	
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$16,00	
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$4,50	
149	Columna de caña guadua	M	\$1,50	
152	Pared de madera rustica	m2	\$8,00	

154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$100,00	
155	Zinc	m2	\$2,45	
156	Galvalumen	m2	\$13,40	
157	Steel Panel	m2	\$4,83	
158	Adobe común	U	\$0,60	
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$9,00	
161	Arena Fina	m3	\$11,67	
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$0,40	
165	Eternit	m2	\$7,94	
166	Ardex	m2	\$3,64	
167	Duratecho	m2	\$6,65	
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$6,00	
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$5,00	
172	Plastico Reforzado	m2	\$3,20	
173	Policarbonato	m2	\$10,00	
176	Bahareque	m2	\$4,00	
177	Latilla de caña	m2	\$2,20	
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$1,00	
209	Alfajia	m	\$1,50	
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$1,00	
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$1,00	
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$0,49	
215	Tira eucalipto	U	\$0,60	
216	Tirafondo	U	\$0,50	
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$0,38	
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$41,50	
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$4,94	

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL	CANTON
1000	Peón	3,18	
1004	Ay. de fierro	3,22	
1005	Ay. de carpintero	3,22	
1011	Albañil	3,22	
1014	Fierro	3,22	
1023	Maestro de obra	3,57	
1024	Chofer tipo D	4,67	
1028	Carpintero	3,39	

1037	Ay. De soldador	3,22	
1038	Operador de Retroexcavadora	3,57	
1051	Maestro estructura especializado	3,57	
1056	Maestro Soldador	3,57	
1057	Maestro Aluminero	3,57	
1058	Ay. Aluminero	3,39	
1062	Ay. Especializado	3,39	
1065	Instalador de perfileria aluminio	3,39	

EQUIPO Y MAQUINARIA

EQUIPO Y MAQUINARIA				
CODIGO	DESCRIPCION	CODIGO ALGORITMO	COSTO HORA	CANTON
2000	Herramienta menor	Cu Hmenor	\$ 0,50	
2001	Compactador mecánico	Cu Campactador	\$ 5,00	
2002	Volqueta 12 m3	Cu Volqueta	\$ 25,00	
2003	Concretera 1 Saco	Cu Concretera	\$ 5,00	
2006	Vibrador	Cu Vibrador	\$ 4,00	
2010	Andamios	Cu Andamios	\$ 2,00	
2013	Retroexcavadora	Cu Retroexcavadora	\$ 25,00	
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	Cu Soldadora	\$ 2,00	
2055	Taladro Peq.	Cu Taladro	\$ 1,50	
2058	Camión Grua	Cu Camiongrua	\$ 20,00	

N° 030- 2015

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE URCUQUÍ.

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da

por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 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 cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- d. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.

CAPITULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y

distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

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

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

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

Los notarios y el **(la) Registrador /a** de la propiedad **enviarán a la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD. Municipal de Urucuquí**, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Esta información se remitirá a través de medios electrónicos y/o físicos

**CAPÍTULO II
DEL CONCEPTO, COMPETENCIA,
SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios

urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-

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

**CAPITULO IV
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

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

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los

artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

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

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

De acuerdo a la valoración actual, los predios urbanos declarados agrícolas por el Concejo Municipal podrán ser afectados proporcionalmente hasta en un 50% del valor del terreno por metro cuadrado. De acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA		
SUPERFICIE (En m2)		PORCENTAJE
DESDE	HASTA	%
2000,01	3000	30%
3000,01	4000	35%
4000,01	5000	40%
5000,01	En adelante	50%

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

MATRIZ DE PONDERACIÓN DEL CANTON URCUQUÍ												
PARROQUIA URCUQUÍ												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											PROMEDIO	Nro
# SECTOR		A.P.	ALC	E.ELEC	AL. PÚB.	VIAS	RED. TEL.	ACE.BOR	REC. BA.	A. CALL	SECTOR	MANZ.
01	COBERTURA	98,29%	98,29%	98,33%	98,40%	86,83%	98,27%	98,27%	94,40%	90,93%	95,78%	15
	DEFICIT	1,71%	1,71%	1,67%	1,60%	13,17%	1,73%	1,73%	5,60%	9,07%	4,22%	
02	COBERTURA	91,86%	80,94%	92,39%	85,91%	47,90%	71,39%	36,87%	80,35%	22,96%	67,84%	23
	DEFICIT	8,14%	19,06%	7,61%	14,09%	52,10%	28,61%	63,13%	19,65%	77,04%	32,16%	
03	COBERTURA	83,22%	78,52%	79,69%	56,83%	33,22%	29,67%	19,25%	58,42%	10,08%	49,88%	48
	DEFICIT	16,78%	21,48%	20,31%	43,17%	66,78%	70,33%	80,75%	41,58%	89,92%	50,12%	
04	COBERTURA	84,23%	84,21%	82,92%	50,05%	53,27%	42,32%	26,36%	57,44%	14,63%	55,05%	29
	DEFICIT	15,77%	15,79%	17,08%	49,95%	46,73%	57,68%	73,64%	42,56%	85,37%	44,95%	
05	COBERTURA	14,47%	41,53%	12,50%	8,00%	24,80%	4,00%	0,00%	10,00%	2,00%	13,03%	12
	DEFICIT	85,53%	58,47%	87,50%	92,00%	75,20%	96,00%	100,00%	90,00%	98,00%	86,97%	
PROMEDIO	COBERTURA	89,40%	85,49%	88,33%	72,80%	55,30%	60,41%	45,19%	72,65%	34,65%	67,14%	127
	DEFICIT	10,60%	14,51%	11,67%	27,20%	44,70%	39,59%	54,81%	27,35%	65,35%	32,86%	

MATRIZ DE PONDERACIÓN DEL CANTON URCUQUÍ												
PARROQUIA SAN BLAS												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											PROMEDIO	Nro
# SECTOR		A.P.	ALC	E.ELEC	AL. PÚB.	VIAS	RED. TEL.	ACE.BOR	REC. BA.	A. CALL	SECTOR	MANZ.
01	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	88,00%	38,27%	87,33%	50,00%	50,00%	79,29%	6
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	61,73%	12,67%	50,00%	50,00%	20,71%	
02	COBERTURA	77,96%	77,96%	77,78%	71,11%	57,24%	46,67%	56,00%	70,67%	62,67%	66,45%	9
	DEFICIT	22,04%	22,04%	22,22%	28,89%	42,76%	53,33%	44,00%	29,33%	37,33%	33,55%	
03	COBERTURA	50,40%	50,40%	40,00%	9,60%	55,20%	27,13%	11,33%	9,60%	4,00%	28,63%	12
	DEFICIT	49,60%	49,60%	60,00%	90,40%	44,80%	72,87%	88,67%	90,40%	96,00%	71,37%	
PROMEDIO	COBERTURA	76,12%	76,12%	72,59%	60,24%	66,81%	37,36%	51,56%	43,42%	38,89%	58,12%	27
	DEFICIT	23,88%	23,88%	27,41%	39,76%	33,19%	62,64%	48,44%	56,58%	61,11%	41,88%	

MATRIZ DE PONDERACIÓN DEL CANTON URCUQUÍ												
PARROQUIA TUMBABIRO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											PROMEDIO	Nro
# SECTOR		A.P.	ALC	E.ELEC	AL. PÚB.	VIAS	RED. TEL.	ACE.BOR	REC. BA.	A. CALL	SECTOR	MANZ.
01	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	96,89%	87,47%	83,33%	95,56%	94,22%	80,00%	93,05%	9
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	3,11%	12,53%	16,67%	4,44%	5,78%	20,00%	6,95%	
02	COBERTURA	100,00%	75,09%	100,00%	74,86%	54,29%	40,71%	32,14%	92,57%	70,57%	71,14%	14
	DEFICIT	0,00%	24,91%	0,00%	25,14%	45,71%	59,29%	67,86%	7,43%	29,43%	28,86%	
03	COBERTURA	100,00%	42,00%	100,00%	52,00%	38,13%	12,00%	6,00%	82,67%	24,00%	50,76%	6
	DEFICIT	0,00%	58,00%	0,00%	48,00%	61,87%	88,00%	94,00%	17,33%	76,00%	49,24%	
PROMEDIO	COBERTURA	100,00%	72,36%	100,00%	74,58%	59,96%	45,35%	44,57%	89,82%	58,19%	71,65%	29
	DEFICIT	0,00%	27,64%	0,00%	25,42%	40,04%	54,65%	55,43%	10,18%	41,81%	28,35%	

MATRIZ DE PONDERACIÓN DEL CANTON URCUQUÍ												
PARROQUIA BUENOS AIRES												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											PROMEDIO	Nro
# SECTOR		A.P.	ALC	E.ELEC	AL. PÚB.	VIAS	RED. TEL.	ACE.BOR	REC. BA.	A. CALL	SECTOR	MANZ.
01	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	98,29%	72,46%	82,00%	76,00%	100,00%	66,29%	88,34%	7
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	1,71%	27,54%	18,00%	24,00%	0,00%	33,71%	11,66%	
02	COBERTURA	65,12%	65,12%	70,00%	69,60%	47,84%	29,60%	44,40%	72,80%	43,20%	56,41%	5
	DEFICIT	34,88%	34,88%	30,00%	30,40%	52,16%	70,40%	55,60%	27,20%	56,80%	43,59%	
03	COBERTURA	47,20%	44,00%	46,88%	46,00%	27,20%	21,75%	10,50%	36,00%	24,00%	33,73%	8
	DEFICIT	52,80%	56,00%	53,13%	54,00%	72,80%	78,25%	89,50%	64,00%	76,00%	66,28%	
PROMEDIO	COBERTURA	70,77%	69,71%	72,29%	71,30%	49,17%	44,45%	43,63%	69,60%	44,50%	59,49%	20
	DEFICIT	29,23%	30,29%	27,71%	28,70%	50,83%	55,55%	56,37%	30,40%	55,50%	40,51%	

MATRIZ DE PONDERACIÓN DEL CANTON URCUQUÍ												
PARROQUIA PABLO ARENAS												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											PROMEDIO	Nro
# SECTOR		A.P.	ALC	E.ELEC	AL. PÚB.	VIAS	RED. TEL.	ACE.BOR	REC. BA.	A. CALL	SECTOR	MANZ.
01	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	81,87%	100,00%	86,67%	81,33%	65,33%	90,58%	3
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,13%	0,00%	13,33%	18,67%	34,67%	9,42%	
02	COBERTURA	95,37%	89,89%	91,07%	86,29%	46,17%	45,71%	35,14%	75,43%	15,43%	64,50%	14
	DEFICIT	4,63%	10,11%	8,93%	13,71%	53,83%	54,29%	64,86%	24,57%	84,57%	35,50%	
03	COBERTURA	80,74%	66,57%	78,57%	66,00%	26,29%	19,43%	7,71%	53,43%	6,86%	45,07%	14
	DEFICIT	19,26%	33,43%	21,43%	34,00%	73,71%	80,57%	92,29%	46,57%	93,14%	54,93%	
PROMEDIO	COBERTURA	92,04%	85,49%	89,88%	84,10%	51,44%	55,05%	43,17%	70,06%	29,21%	66,71%	31
	DEFICIT	7,96%	14,51%	10,12%	15,90%	48,56%	44,95%	56,83%	29,94%	70,79%	33,29%	

MATRIZ DE PONDERACIÓN DEL CANTON URCUQUÍ												
PARROQUIA CAHUASQUI												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											PROMEDIO	Nro
# SECTOR		A.P.	ALC	E.ELEC	AL. PÚB.	VIAS	RED. TEL.	ACE.BOR	REC. BA.	A. CALL	SECTOR	MANZ.
01	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	90,91%	83,85%	83,82%	93,09%	95,27%	88,36%	92,81%	11
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	9,09%	16,15%	16,18%	6,91%	4,73%	11,64%	7,19%	
02	COBERTURA	97,87%	89,33%	97,92%	57,33%	50,87%	47,67%	46,50%	65,33%	30,33%	64,79%	12
	DEFICIT	2,13%	10,67%	2,08%	42,67%	49,13%	52,33%	53,50%	34,67%	69,67%	35,21%	
03	COBERTURA	58,29%	45,17%	56,67%	44,80%	32,37%	28,27%	18,93%	17,60%	1,60%	33,75%	15
	DEFICIT	41,71%	54,83%	43,33%	55,20%	67,63%	71,73%	81,07%	82,40%	98,40%	66,25%	
PROMEDIO	COBERTURA	85,39%	78,17%	84,86%	64,35%	55,70%	53,25%	52,84%	59,40%	40,10%	63,78%	38
	DEFICIT	14,61%	21,83%	15,14%	35,65%	44,30%	46,75%	47,16%	40,60%	59,90%	36,22%	

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017
AREA URBANA DE URCUQUI

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
01	9,85	95	7,40	71,37	15
02	7,34	60,00	5,90	48,23	23
03	5,85	40,00	4,45	30,43	48
04	4,25	25,00	2,93	17,24	29
5	2,69	10	1,39	5,17	12

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017
AREA URBANA DE SAN BLAS

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
01	9,85	37,00	8,80	35,78	6
02	7,98	30,00	5,78	21,73	9
03	5,61	15,00	4,24	11,34	12

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017
AREA URBANA DE TUMBABIRO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
01	9,41	30,00	7,74	24,68	9
02	6,95	20,00	6,38	18,36	14
03	5,90	15,00	4,05	10,30	6

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017
AREA URBANA DE PABLO ARENAS

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
01	9,68	40,00	7,87	32,52	3
02	7,64	30,00	5,83	22,89	14
03	5,63	24,00	4,01	17,09	14

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017
AREA URBANA DE CAHUASQUI

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
01	9.85	35.00	8.03	28.53	11
02	7.85	25.00	4.90	15.61	12
03	4.51	15.00	2.59	8.61	15

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017
AREA URBANA DE BUENOS AIRES

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
01	9.78	20.00	7.85	16.05	7
02	6.97	15.00	5.17	11.13	5
03	4.81	10.00	3.10	6.44	8

TABLAS DE VALOR DE LA TIERRA POR MANZANA

URCUQUÍ

ZONA	SECT.	MANZ	SUMAT.	VALOR
1	1	99	9,85	95,00
1	1	96	9,60	92,59
1	1	98	9,60	92,59
1	2	42	9,60	92,59
1	1	79	9,43	90,95
1	4	9	9,35	90,18
1	4	10	9,35	90,18

1	3	2	8,96	86,42
1	1	97	8,85	85,36
1	2	43	8,47	81,69
1	3	1	8,46	81,59
1	4	7	8,35	80,53
1	1	81	8,05	77,64
1	1	94	8,04	77,54
1	1	80	7,40	71,37
1	4	64	7,34	60,00
1	3	8	7,05	57,63
1	4	5	7,00	57,22
1	4	73	6,95	56,81
1	2	41	6,90	56,40
1	1	55	6,69	54,69
1	3	21	6,67	54,52
1	3	51	6,61	54,03
1	3	7	6,56	53,62
1	2	18	6,53	53,38
1	1	77	6,49	53,05
1	1	76	6,37	52,07
1	2	20	6,35	51,91
1	1	37	6,34	51,83
1	2	44	6,32	51,66
1	2	19	6,31	51,58
1	1	38	6,18	50,52
1	2	21	6,15	50,27
1	3	5	6,09	49,78
1	1	62	5,99	48,96
1	1	67	5,95	48,64

1	2	13	5,91	48,31
1	1	45	5,90	48,23
1	4	19	5,85	40,00
1	2	40	5,84	39,93
1	1	71	5,83	39,86
1	1	21	5,80	39,66
1	2	38	5,80	39,66
1	4	1	5,76	39,38
1	3	3	5,73	39,18
1	2	22	5,73	39,18
1	2	7	5,72	39,11
1	2	17	5,72	39,11
1	2	12	5,71	39,04
1	3	45	5,68	38,84
1	4	51	5,68	38,84
1	2	8	5,68	38,84
1	1	47	5,66	38,70
1	2	14	5,61	38,36
1	1	82	5,59	38,22
1	1	46	5,54	37,88
1	4	53	5,52	37,74
1	4	67	5,50	37,61
1	1	69	5,50	37,61
1	2	23	5,49	37,54
1	4	71	5,42	37,06
1	1	16	5,41	36,99
1	1	17	5,41	36,99
1	1	83	5,38	36,79
1	1	26	5,24	35,83

1	2	9	5,23	35,76
1	1	30	5,21	35,62
1	1	14	5,20	35,56
1	1	9	5,12	35,01
1	2	16	4,90	33,50
1	2	24	4,90	33,50
1	1	15	4,90	33,50
1	1	20	4,87	33,30
1	1	27	4,84	33,09
1	4	65	4,75	32,48
1	4	74	4,74	32,41
1	2	6	4,73	32,34
1	2	15	4,73	32,34
1	3	50	4,73	32,34
1	1	84	4,72	32,27
1	1	70	4,65	31,79
1	4	68	4,63	31,66
1	2	11	4,61	31,52
1	4	66	4,58	31,32
1	1	63	4,49	30,70
1	2	10	4,45	30,43
1	2	3	4,25	25,00
1	2	4	4,25	25,00
1	1	25	4,19	24,65
1	2	37	3,93	23,12
1	1	1	3,87	22,76
1	2	25	3,79	22,29
1	3	43	3,76	22,12
1	3	58	3,73	21,94

1	3	42	3,70	21,76
1	3	10	3,69	21,71
1	4	69	3,68	21,65
1	2	5	3,64	21,41
1	1	31	3,64	21,41
1	3	22	3,57	21,00
1	3	44	3,51	20,65
1	1	19	3,50	20,59
1	3	46	3,45	20,29
1	1	78	3,44	20,24
1	1	18	3,41	20,06
1	2	2	3,38	19,88
1	3	49	3,37	19,82
1	1	32	3,34	19,65
1	1	90	3,33	19,59
1	1	92	3,33	19,59
1	3	47	3,17	18,65
1	1	88	3,12	18,35
1	1	75	3,12	18,35
1	1	56	3,10	18,24
1	1	53	2,93	17,24
1	1	64	2,69	10,00
1	1	65	2,69	10,00
1	1	72	2,62	9,74
1	1	28	2,35	8,74
1	1	5	2,20	8,18
1	3	6	2,18	8,10
1	1	66	2,16	8,03
1	3	59	2,11	7,84

1	1	85	1,96	7,29
1	1	89	1,96	7,29
1	1	68	1,71	6,36
1	2	1	1,39	5,17

SAN BLAS

ZONA	SECTOR	MANZ	SUMAT	VALOR
2	1	15	9,85	37,00
2	2	10	9,35	35,12
2	1	20	9,10	36,01
2	2	9	9,10	37,00
2	1	19	8,80	35,78
2	1	16	8,80	37,00
2	1	21	7,98	30,00
2	1	14	7,50	28,20
2	1	12	7,20	27,07
2	1	11	7,19	27,03
2	1	8	6,92	26,02
2	2	11	5,91	22,22
2	1	5	5,85	21,99
2	2	5	5,78	21,73
2	2	7	5,78	21,73
2	2	6	5,61	15,00
2	2	8	5,44	14,55
2	2	13	5,41	14,47
2	2	14	5,28	14,12
2	1	2	4,99	13,34
2	1	3	4,99	13,34

2	2	2	4,99	13,34
2	1	4	4,83	12,91
2	2	3	4,83	12,91
2	2	1	4,82	12,89
2	1	7	4,78	12,78
2	1	1	4,24	11,34

TUMBABIRO

ZONA	SECTOR	MANZ	SUMAT	VALOR
3	1	14	9,41	30,00
3	2	6	9,35	29,81
3	1	17	9,10	29,01
3	1	15	8,96	28,57
3	1	18	8,85	28,21
3	2	5	8,47	27,00
3	1	6	8,09	25,79
3	2	4	7,90	25,19
3	1	13	7,74	24,68
3	1	16	6,95	20,00
3	1	12	6,95	20,00
3	1	5	6,95	20,00
3	2	3	6,79	19,54
3	1	9	6,74	19,40
3	2	1	6,68	19,22
3	2	8	6,56	18,88
3	2	2	6,52	18,76
3	1	11	6,40	18,42
3	2	14	6,40	18,42

3	2	7	6,38	18,36
3	2	10	6,38	18,36
3	1	4	6,38	18,36
3	2	16	6,38	18,36
3	2	11	5,90	15,00
3	2	17	5,88	14,95
3	2	15	5,39	13,70
3	1	1	4,89	12,43
3	1	2	4,89	12,43
3	1	10	4,05	10,30

PABLO ARENAS

ZONA	SECTOR	MANZ	SUMA T	VALOR
4	1	16	9,68	40,00
4	1	10	8,52	35,21
4	2	3	7,87	32,52
4	2	21	7,64	30,00
4	1	6	7,41	29,10
4	2	18	7,17	28,15
4	2	2	6,88	27,02
4	1	9	6,86	26,94
4	2	7	6,54	25,68
4	2	10	6,51	25,56
4	2	9	6,34	24,90
4	1	1	6,34	24,90
4	2	12	6,19	24,31
4	2	11	5,89	23,13

4	1	5	5,89	23,13
4	1	15	5,87	23,05
4	2	14	5,83	22,89
4	1	12	5,74	20,00
4	2	8	5,74	20,00
4	1	13	5,63	19,62
4	2	15	5,63	19,62
4	1	14	5,61	19,55
4	2	16	5,56	19,37
4	1	2	4,97	17,32
4	1	4	4,89	17,04
4	1	3	4,81	16,76
4	2	1	4,68	16,31
4	2	17	4,57	15,92
4	2	13	4,54	15,82
4	2	22	4,36	15,19
4	1	11	4,26	14,84

CAHUASQUÍ

ZONA	SECTOR	MANZ	SUMA T	VALOR
5	2	6	9,85	35,00
5	2	5	9,47	33,65
5	1	22	9,35	33,22
5	1	28	9,10	32,34
5	2	7	8,63	30,66
5	1	23	8,60	30,56
5	2	12	8,47	30,10
5	1	15	8,29	29,46

5	1	14	8,10	28,78
5	1	13	8,04	28,57
5	2	16	8,03	28,53
5	1	5	7,85	25,00
5	1	4	7,74	24,65
5	2	15	7,28	23,18
5	1	7	7,27	23,15
5	1	24	6,95	22,13
5	1	3	6,89	21,94
5	2	13	6,83	21,75
5	2	4	6,60	21,02
5	1	2	6,24	19,87
5	2	18	6,11	19,46
5	1	1	5,00	15,92
5	1	20	4,90	15,61
5	1	17	4,51	15,00
5	2	14	4,51	15,00
5	2	8	4,51	15,00
5	2	2	4,50	14,97
5	1	29	4,49	14,93
5	1	19	4,44	14,77
5	2	17	4,26	14,17
5	2	1	4,17	13,87
5	2	9	4,07	13,54
5	1	12	3,97	13,20
5	1	18	3,94	13,10
5	1	10	3,89	12,94
5	1	6	3,77	12,54

5	1	9	3,72	12,37
5	1	11	2,59	8,61

BUENOS AIRES

ZONA	SECTOR	MANZ	SUMAT	VALOR
6	1	15	9,78	20,00
6	1	16	9,37	19,16
6	1	14	8,71	17,81
6	1	11	8,66	17,71
6	1	12	8,33	17,03
6	1	10	7,98	16,32
6	1	9	7,85	16,05
6	1	20	6,97	15,00
6	1	21	6,33	13,62
6	1	18	5,92	12,74
6	1	22	5,41	11,64
6	1	19	5,17	11,13
6	1	17	4,81	10,00
6	1	1	4,79	9,96
6	1	6	4,60	9,90
6	1	8	4,00	8,32
6	1	7	3,86	8,02
6	1	2	3,40	7,07
6	1	3	3,29	6,84
6	1	13	3,10	6,44

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

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

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

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

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO; Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL, Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

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

**GOBIERNO MUNICIPAL DE URCUQUI
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO**

Usuario: admin2

Fecha:08/12/2015

**Factores de reposición para el cálculo del m2 de edificación
Bienio 2016-2017**

P1: 27,1581692		P2:26,2528969	
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos	
No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,2274	Madera Común	0,215
Pilotes	1,413	Caña	0,0755
Hierro	1,1012	Madera Fina	1,423
Madera Común	0,8033	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3444
Caña	0,6277	Tierra	0
Madera Fina	0,53	Mármol	3,0103
Bloque	0,4744	Marmeton (Terrazo)	2,1072
Ladrillo	0,4744	Marmolina	1,3375
Piedra	0,5225	Baldosa Cemento	0,652
Adobe	0,4744	Baldosa Cerámica	0,9061
Tapial	0,4744	Parquet	1,6695
		Vinyl	0,6635
Vigas y Cadenas		Duela	0,5684
No tiene	0	Tablon / Gress	1,6695
Hormigón Armado	0,7533	Tabla	0,2119
Hierro	0,4189	Azulejo	0,649
Madera Común	0,29	Cemento Alisado	0,3444
Caña	0,1126		
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior	
		No tiene	0
Entre Pisos		Madera Común	0,9209
No Tiene	0	Caña	0,3795
Hormigón Armado(Losa)	0,419	Madera Fina	3,5891
Hierro	0,239	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4419
Madera Común	0,1226	Tierra	0,2314
Caña	0,0439	Marmol	2,995
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115
Madera y Ladrillo	0,1604	Marmolina	1,235
Bóveda de Ladrillo	0,1481	Baldosa Cemento	0,6675
Bóveda de Piedra	0,6233	Baldosa Cerámica	1,224
		Azulejo	2,2799
Paredes		Grafiado	1,0951
No tiene	0	Champiado	0,634
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	2,8851
Madera Común	1,0046		
Caña	0,374	Revestimiento Exterior	
Madera Fina	1,3083	No tiene	0
Bloque	0,7757	Madera Fina	0,427
Ladrillo	1,2005	Madera Común	0,804
Piedra	0,6679	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2049
Adobe	0,4943	Tierra	0,1076
Tapial	0,4943	Marmol	1,1617
Bahareque	0,399	Marmeton	1,1617
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,1617
		Baldosa Cemento	0,2227
		Cubierta	
		No Tiene	0
		Arena-Cemento	0,3014
		Baldosa Cemento	0,722
		Baldosa Cerámica	0,7987
		Azulejo	0,649
		Fibro Cemento	0,6967
		Teja Común	0,7654
		Teja Vidriada	1,4567
		Zinc	0,4394
		Polietileno	0,8165
		Domos / Traslúcido	0,8165
		Rubero y	0,8165
		Paja-Hojas	0,1407
		Cady	0,117
		Tejuelo	0,396
		Puertas	
		No tiene	0
		Madera Común	0,6066
		Caña	0,015
		Madera Fina	1,2813
		Aluminio	0,9996
		Enrollable	0,7602
		Hierro-Madera	0,064
		Madera Malla	0,03
		Tol Hierro	1,0898
		Ventanas	
		No tiene	0
		Hierro	0,2679
		Madera Común	0,1672
		Madera Fina	0,5863
		Aluminio	0,6699
		Enrollable	0,237
		Hierro-Madera	1
		Madera Malla	0,0657
		Cubre Ventanas	
		No tiene	0
		Hierro	0,1784
		Madera Común	0,1028
		Caña	0
		Madera Fina	0,5093
		Aluminio	0,4042
		Enrollable	0,5019
		Madera Malla	0,021
		Closets	
		No tiene	0

Escalera		Baldosa Cerámica	0,406	Madera Común	0,2659
No Tiene	0	Grafiado	0,5091	Madera Fina	0,7253
Hormigón Armado	0,0449	Champiado	0,2086	Aluminio	0,7542
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,4279	Tol Hierro	0,4351
Hormigón Simple	0,0269	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072		
Hierro	0,0352	Cemento Alisado	2,476	Rubro Edificación	Factor
Madera Común	0,0331			INSTALACIONES	
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Sanitarias	
Madera Fina	0,089	No tiene	0	No tiene	0
Ladrillo	0,0177	Madera Común	0,0153	Pozo Ciego	0,108
Piedra	0,0098	Caña	0,015	Canalización Aguas Servidas	0,0614
		Madera Fina	0,0288	Canalización Aguas Lluvias	0,0614
Cubierta		Arena-Cemento	0,0089	Canalización Combinado	0,1925
No Tiene	0	Tierra	0,0039		
Hormigón Armado (Losa)	1,9868	Marmol	0,0415	Baños	
Hierro (Vigas Metálicas)	1,2134	Marmetón	0,0415	No tiene	0
Estereoestructura	11,5647	Marmolina	0,0415	Letrina	0,0521
Madera Común	0,7667	Baldosa Cemento	0,0181	Baño Común	0,0695
Caña	0,208	Baldosa Cerámica	0,0623	Medio Baño	0,1007
Madera Fina	1,0001	Grafiado	0,3531	Un Baño	0,1181
		Champiado	0,3531	Dos Baños	0,1615
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0479	Tres Baños	0,3143
				Cuatro Baños	0,4844
				+ de 4 Baños	0,6372
		Tumbados			
		No tiene	0	Eléctricas	
		Madera Común	0,4254	No tiene	0
		Caña	0,161	Alambre Exterior	0,4526
		Madera Fina	2,4039	Tubería Exterior	0,4826
		Arena-Cemento	0,3579	Empotradas	0,5032
		Tierra	0,155		
		Grafiado	0,3998		
		Champiado	0,3889		
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	1,1291		
		Estuco	0,6381		

PISCINAS	VALOR / M2	ESPECIFICACIONES
PRIMER ORDEN	220.00	ALBERCA HORMIGÓN ARMADO CON RECUBRIMIENTO Y EQUIPAMIENTO (RECIRCULACIÓN Y TEMPERACIÓN)
SEGUNDO ORDEN	150.00	ALBERCA HORMIGÓN ARMADO CON RECUBRIMIENTO SIN EQUIPAMIENTO (AGUA FRÍA)
TERCER ORDEN	96.00	ALBERCA HORMIGÓN ARMADO SIN RECUBRIMIENTO Y SIN EQUIPAMIENTO

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: **27.1581692**; y la constante P2 en el valor de: **26.2528969**; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74

15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

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

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

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

Este impuesto se deberá 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 aplicar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

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

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley

2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica de servicio público de energía eléctrica, para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.65 o/oo (CERO PUNTO SESENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

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

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

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD).- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

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

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

FECHA DE PAGO

Del 1 al 15 de enero
Del 16 al 31 de enero
Del 1 al 15 de febrero
Del 16 al 28 de febrero

PORCENTAJE DE DESCUENTO

10%
9%
8%
7%

Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

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

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

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

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

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

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

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

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

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

**CAPÍTULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

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

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o

poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URQUQUÍ

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1 CON RIEGO
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1 SIN RIEGO
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2 CON RIEGO
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3 SIN RIEGO
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3 CON RIEGO
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4
7	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5 SIN RIEGO
8	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2 SIN RIEGO

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1 CR	36,020.53	31,618.02	27,215.51	22,813.00	18,410.49	14,007.98	9,605.47	5,202.96
SH 4.2 SR	18,400.78	16,176.51	14,558.86	12,739.00	9,705.90	8,088.25	5,257.37	3,639.71
SH 5.2 CR	31,196.84	27,383.89	23,570.95	19,758.00	15,945.05	12,132.11	8,319.16	4,506.21
SH 5.3 SR	13,296.32	11,671.21	10,046.11	8,421.00	6,795.89	5,170.79	3,545.68	1,920.58
SH 6.3 CR	25,084.57	22,018.67	18,952.78	15,886.89	12,821.00	9,755.11	6,689.22	3,623.33
SH 6.4	4,476.86	3,929.69	3,382.51	2,835.34	2,288.17	1,741.00	1,193.83	646.66
SH 6.5 SR	9,623.25	8,460.00	7,614.00	6,662.25	5,076.00	4,230.00	2,749.50	1,903.50
SH 7.2 SR	375.00	329.17	283.33	237.50	191.67	145.83	100.00	54.17

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

orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2 .- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

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

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Artículo 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad

de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.80 o/oo (CERO PUNTO OCHENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Artículo 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 47.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero del año 2016, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Miguel de Urcuquí a los 17 días del mes de diciembre de 2015.

f.) Sr. Byron Armas, Alcalde (S) del Cantón Urcuquí.

f.) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

CERTIFICO: Que la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ,** fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urcuquí, en dos Sesiones realizadas el 14 y 17 de diciembre del año 2015.

f.) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.- En Urcuquí al 21 día del mes diciembre de 2015, a las 16:00h.- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización

Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.- En Urcuquí, a los 23 días del mes de diciembre del año 2015, a las 17:00h.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República **Sancionó** la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría General cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

f.) Sr. Byron Armas, Alcalde (S) del Cantón Urcuquí.

CERTIFICO: Que el Sr. Byron Armas Benavides, en su calidad de Alcalde (s) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urcuquí, firmo y sancionó la **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ,** a los 23 días del mes de diciembre del 2015.

f.) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



Quito
Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835
3941-800 Ext.: 2301
Almacén Editora Nacional
Mañosca 201 y 10 de Agosto
Telefax: 2430110

Guayaquil
Malecón 1606 y 10 de Agosto
Edificio M.I. Municipio de Guayaquil
Teléfono: 2527107



www.registroficial.gob.ec