

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PANGUA**

ORDENANZA N° 156

**PARA LA FORMACIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN
PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO
DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES
INMUEBLES URBANOS, BIENIO 2022 - 2023**

ORDENANZA N° 156**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua-GADMUPAN, de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización – COOTAD, en su artículo 496.- “Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente, podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”, se ha procedido elaborar el proyecto de Ordenanza denominado *“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN PANGUA, BIENIO 2022-2023”*.Que, en el COOTAD

El Proyecto de Ordenanza contempla tres partes principales: La administración de la información catastral; la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos; y la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, mediante la presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la administración de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas determinados de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o registro, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial urbano, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la

información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

En este ámbito, la Ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el Dominio de la Titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral, cumpliendo el Acuerdo Ministerial 017-20 promulgada por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, expidió la *“NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”*, publicado en el Registro Oficial No. 764 del 10 de julio de 2020.

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica, satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos, instituciones públicas o privadas y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado, que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS.

Los resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496, en cuanto a mantener actualizada la información catastral, 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener un base de datos actualizado y confiable para la respectiva emisión de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos guardan relación con los precios de mercados tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada.

La actualización del plano de valores, obedece a los precios de mercado de cada sector homogéneo tal como lo dispone el COOTAD. En cuanto a las tablas de valores de las edificaciones, se han considerado los valores unitarios que rigen en el mercado de materiales para tales fines, obteniendo de esta manera avalúos aproximados a los términos reales del mercado, manteniendo un margen hasta el 20% hacia abajo, recomendado desde el punto de vista técnico para estos fines.

DETERMINACIÓN DE LA TARIFA PARA LA OBTENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.

El COOTAD en sus artículos 504 y 517, establece para la determinación de las bandas tarifarias para la obtención de los impuestos prediales urbanos, una banda

impositiva con un porcentaje que oscilará entre el 0,25 por mil hasta el 5 por mil para los predios urbanos.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEPANGUA EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PANGUA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9 dispone 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 Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

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

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD establece el Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros

metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

Que el artículo 491 del COOTAD norma que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) El impuesto sobre la propiedad rural;
- c) El impuesto de alcabalas;
- g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; e,
- i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

Que, el artículo 492 del COOTAD, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

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

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

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

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

Que, el artículo 496 del COOTAD, 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.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, en el artículo 497 del COOTAD, establece que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, en el artículo 498 del COOTAD, establece que 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 las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

Que, en el artículo 499 del COOTAD, establece que las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad registrado en el catastro por la respectiva municipalidad o distrito metropolitano.

Que, de conformidad con el artículo 501 del COOTAD, establece que son sujetos pasivos del Impuesto a los Predios Urbanos, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley;

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

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

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

Que, de conformidad con el artículo 502 COOTAD, establece que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Que, de conformidad con el artículo 504 COOTAD, establece que Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil ($0,25 \text{ }^0/_{00}$) y un máximo del cinco por mil ($5 \text{ }^0/_{00}$) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, de conformidad con el artículo 506 COOTAD, establece que cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente, el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

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

Que, de conformidad con el artículo 507 del COOTAD, establece que un recargo anual del dos por mil ($2^0/_{00}$) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Que, el artículo 509 del COOTAD establece que están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Que, en el COOTAD en su artículo 510.- Exenciones temporales establece que Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de 120 remuneraciones básicas unificadas-RBU;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Que, el artículo 511 del COOTAD establece que, a las municipalidades, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinar, el impuesto a los predios urbanos, para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

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

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

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

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

Que el artículo 523 del COOTAD en el que establece que 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. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

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

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad Al artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y,

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN PANGUA, BIENIO 2022-2023.

TÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas determinados de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o registro, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene

por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial del GADMUPAN, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 2.- Dominio 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 aquel 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.

El catastro predial municipal no otorga, ni quita la titularidad legal ni derechos sobre el predio, determina el responsable de las obligaciones que se genera al predio.

Artículo 3.- Del mantenimiento catastral.- El responsable del catastro municipal, está obligado a mantener actualizado el sistema de información catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de los sistemas de información multifinalitario municipal.

La administración catastral, establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información, y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 4.- Del registro catastral. -Todos los bienes inmuebles del cantón Pangua, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos, que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El mapa general del territorio del cantón Pangua.
- El mapa de las áreas urbanas y los asentamientos de hecho, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.

- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el perímetro urbano, con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 5.- De los registros catastrales. -Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de vías, calles, sitios y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca la información o registro que se obtenga del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 6.- Documentación complementaria.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- El mapa del valor del suelo urbano.
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.

Artículo 7.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección de Planificación y Desarrollo del GADMUPAN, por medio de su Jefatura de Avalúos y Catastro, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Jefatura de Avalúos y Catastros en el GADMUPAN, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

La Jefatura de Avalúos y Catastro en el GADMUPAN, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio 2022-2023.

La Jefatura de Avalúos y Catastros en el GADMUPAN, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible (avalúos individuales), para los efectos impositivos y tributarios que realiza la Dirección Financiera.

A la Dirección Financiera, a través de las dependencias encargadas de la determinación impositiva y la de recaudaciones municipales, les corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de los Reclamos Tributarios, le corresponde resolver mediante la resolución motivada, los reclamos.

A la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará al Jefe Avalúos y Catastros para su actualización.

Las demás Direcciones, Jefaturas y Secciones, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones de que están bajo la responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 8.- De la formación del catastro predial. La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a. El catastro de los predios. -

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble.
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alcuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b. Planos o registros cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

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

Artículo 9.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección de Planificación y Desarrollo, por medio de la dependencia a cargo la Jefatura de Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión
- Bajas de registros catastrales
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal
- Transferencia de dominio
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales y reclamos administrativos.
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones
- Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:
 - Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
 - Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

Artículo 10.- Inventario catastral.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos, que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica, por medio de un sistema de información geográfica municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del sistema catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 11.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera, notificará por la prensa a través de la dependencia encargada de la comunicación externa, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Pangua, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2022-2023, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 12.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas.- El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

a. **Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo construido a la fecha del levantamiento de la información; y,

b. **Predio sin edificación.**- Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, en este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente Ordenanza.

TÍTULO II

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 13.- De los propietarios.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Pangua, está obligada a registrarlos en la Jefatura de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Pangua, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 14.- De los notarios y registrador de la propiedad.- Las notarías del cantón y el Registro de la Propiedad, suministrarán mensualmente la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción de la bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Pangua.
- Clave catastral,
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, Calles, Barrio, parroquia, etc.)
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

Los Notarios enviarán a la Dirección de Planificación y Desarrollo, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Artículo 15.- 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:

- Identificación predial.
- Tipo de Tenencia.
- Información legal del lote.
- Características del lote.
- Infraestructura y servicios.
- Uso del suelo.
- Características de la edificación.
- Adicionales constructivos o mejoras.
- Esquema del predio.
- Cotitulares
- Observaciones generales
- Informante y responsables.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos, se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su superficie.

Artículo 16.- Avalúo de la propiedad urbana.- Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a. El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b. El avalúo 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;
- c. El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- d. 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.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

1. Avalúo del terreno. -

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios

municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente Ordenanza.

El valor base que consta en los planos del valor de la tierra urbana, será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, el urbano por aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción.

a. Valor base del suelo urbano. –

Parroquia El Corazón				
Identificación	Valor (\$/m2)	Lote tipo (m2)	Frente mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)
ZGCORA_1	70.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_2	50.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_3	40.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_4	30.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_5	20.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_6	12.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_7	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_8	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_9	8.50	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_10	7.00	150.00	10.00	15.00

Parroquia Moraspungo				
Identificación	Valor (\$/m2)	Lote tipo (m2)	Frente mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)
ZGMORAS_1	70.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_2	30.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_3	25.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_4	20.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_5	18.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_6	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_7	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_8	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_9	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_10	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_11	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_12	9.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_13	7.50	150.00	10.00	15.00
Parroquia Pinllopata				
Identificación	Valor (\$/m2)	Lote tipo (m2)	Frentemínimo (m)	Fondo Mínimo (m)
ZGPINLL_1	18.00	150.00	10.00	15.00
ZGPINLL_2	12.00	150.00	10.00	15.00
ZGPINLL_3	7.00	150.00	10.00	15.00
Parroquia Ramón Campaña				
Identificación	Valor (\$/m2)	Lote tipo (m2)	Frente mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)
ZGRCA_1	15.00	150.00	10.00	15.00
ZGRCA_2	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGRCA_3	7.00	150.00	10.00	15.00

b. Factores de aumento y reducción. -

ANEXO 1. – Planos que contienen los valores base por metro cuadrado (m²), para los suelos urbanos del cantón Pangua.

a. Factores de aumento y reducción. –

El valor base determinada por el estudio de mercado y la respectiva zona geoeconómica, son afectados por los factores que afectarán al valor base del suelo incrementando o decrementando su valor final y estos son:

Factores por Infraestructuras:

TABLA		
FACTOR POR INFRAESTRUCTURA (<i>Finf</i>)		
DESCRIPCIÓN	ELEMENTO	COEFICIENTE
TIPO DE CALZADA (TIC)	NO TIENE	0.000
	PAVIMENTO RÍGIDO	1.20
	PAVIMENTO FLEXIBLE	1.10
	ADOQUIN DE CEMENTO	1.20
	ADOQUIN ORNAMENTAL	1.20
	EMPEDRADO	0.75
	LASTRE	0.65
	TIERRA	0.50
AGUA POTABLE (AP)	NO TIENE	0.000
	ENTUBADA	1.00
	RED PÚBLICA	1.10
	CARRO CISTERNA	0.75
	POZO VERTIENTE	0.60
ENERGIA ELÉCTRICA (EE)	NO TIENE	0.000
	RED PÚBLICA	1.10
	PANEL SOLAR	0.80
	PLANTA PROPIA	0.70
ALUMBRADO PÚBLICO (APU)	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.000
ALCANTARILLADO (AL)	NO TIENE	0.000
	SANITARIO	1.20
	PLUVIAL	1.10
	COMBINADA	1.15
	POZO SÉPTICO	0.79
	LETRINA	0.69
	OTRO	0.69
ACERAS (AC)	NO TIENE	0.000
	ACERAS Y BORDILLOS	1.10
	BORDILLOS	0.90
	CUNETA	0.75

Fórmula:

$$Finf = \frac{TIC + AP + EE + APU + AL + AC}{6}$$

Factor Frente (*Ffre*):

Fórmula:

$$0.84 \left(\frac{Fa}{2} \right) < Ffre = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0.25} < 1.19(2Ft)$$

Donde:

1. Ffre= Factor frente
2. Fa= Frente total del lote a evaluarse, es decir el lote tipo
3. Ft= Frente del Lote de la muestra
4. 0.25= Exponente que equivale a obtener la raíz cuadrada o dos veces la raíz cuadrada

Tener presente lo siguiente cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea menor de la mitad del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 0.84; y cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea mayor al doble del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 1.19. el factor máximo de variación por frente es 1.19 y el mínimo de 0.84.

Tomando en cuenta que el frente tipo debería estar considerado desde los aspectos de la cobertura de las zonas geoeconómicas una vez determinado el lote tipo.

Factor Fondo (Ffon):

Para aplicar este factor se utilizará el criterio Harper, cuya expresión matemática es:

$$0.80 < Ffon = \left(\frac{Fot}{Fx} \right)^{0.5} < 1.20$$

Donde:

1. Fp = factor fondo.
2. Fot= fondo relativo/equivalente de la muestra
3. Fx= fondo del lote a evaluar (lote tipo)
4. 0.50 = exponente, equivalente a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo es 1.20, un valor constante, para el factor mínimo de variación será igual a 0.80.

Para los lotes con forma irregular y que superen las áreas del lote tipo determinadas en el análisis de zonas geoeconómicas del Cantón Pangua, el fondo equivalente se calculará con la siguiente fórmula:

$$Pe = \frac{S}{F}$$

Donde:

1. Pe = Fondo equivalente
2. S = Área del Lote
3. F = frente total del lote

Una vez que se obtiene el fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula del factor fondo, señalada en este modelo.

Factor Tamaño (Ftam):

Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes tamaño, superficie o área

Fórmula:

$$ht < Ftam = \left(\frac{0.25 * St}{Sa} \right) + ht < 1.20$$

Donde:

1. Fta= Factor Tamaño.
2. St= Área del lote tipo.
3. Sa= Área del lote a avaluar.

ht= índice condicional para lotes cuya área es superior a lo estipulado en el análisis de zonas geoeconómicas, bajo la siguiente tabla:

Índice (ht) para factor Tamaño		
St (rangos en M2)		Índice (ht)
0.00	2000.00	0.75
2000.01	5000.00	0.60
5000.01 m2	10000.00	0.40
Mayores a 10000.00		0.20

Factor Forma (Ffor):

TABLA 2	
FACTOR FORMA (Fform)	
TIPO	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.90
MUY IRREGULAR	0.70

Factor por Tipo de Suelo (Ftsu):

TABLA 3	
FACTOR TIPO DE SUELO (Ftsu)	
TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1.00
CENAGOSO	0.80
INUNDABLE	0.50
HÚMEDO	0.90

Factor por localización (*Floc*):

TABLA 4	
FACTOR POR LOCALIZACIÓN (<i>Floc</i>)	
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.15
EN CABECERA	1.10
EN CRUZ	1.05
EN T	1.05
MANZANERO	1.05
MANZANERO TRIANGULAR	1.05
EN L	1.05
MEDIANERO	1.00
TRIANGULAR	0.90
EN CALLEJÓN	0.80
INTERIOR	0.75

Factor por nivel (*Fniv*):

TABLA 5	
FACTOR POR NIVEL (<i>Fniv</i>)	
NIVEL TIPO	COEFICIENTE
A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	1.10
BAJO NIVEL	0.90
PENDIENTE ASCENDENTE	0.70
PENDIENTE DESCENDENTE	0.60

Factor Estado de la construcción en el lote (*Feco*):

TABLA 6	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE	
FACTOR FORMA	COEFICIENTE
EDIFICADO	1.20
EN CONSTRUCCIÓN	1.10
NO EDIFICADO	1.00

Factor por uso del predio (USO):

TABLA 7		
Tabla de Factor por Uso del predio (Uso)		
USOS	TIPO	FACTOR
AGRICULTURA	AGRICOLA	0.49
CONSERVACIÓN		
FORESTAL		

PECUARIO		
PROTECCION ECOLOGICA		
CASA COMUNAL	RESIDENCIAL	1.00
RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL INTERES SOCIAL		
PRESERVACION PATRIMONIAL		
COMERCIAL Y RESIDENCIAL		1.10
COMERCIAL	COMERCIAL	1.20
CULTURA		
FINANCIERO		
HIDROCARBUROS		
INSTITUCIONAL PRIVADO		
INSTITUCIONAL PUBLICO		
MINERO		
MULTIPLE		
TURISMO		
RECREACION Y DEPORTE		
SALUD		
SEGURIDAD		
SERVICIOS ESPECIALES		
TRANSPORTE		
DIPLOMATICO		
DE EQUIPAMIENTO		
BIENESTAR SOCIAL		
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	1.30
AGROINDUSTRIAL		
RELIGIOSO		1.10
EDUCACION		1.00
ESPACIO PUBLICO		1.00
SIN ESPECIFICAR		1.00

Factor por Riesgo (FR):

TABLA 8	
FACTOR POR RIESGO	
FACTOR TIPO	COEFICIENTE
NINGUNO	1.00
ZONA DE INUNDACIÓN	0.70
RIESGO SISMICO	0.40
MOVIMIENTO DE MASAS	0.60

- b. Cálculo del avalúo individual del terreno.-** El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por el Factor Resultante y por la superficie del terreno.

Fórmula de cálculo:

$$VS = AS * VZG * \left(\frac{Finf + Ffre + USO + Ffor + Ftsu + Floc + Fniv + Feco}{8} \right) * Ffon * Ftam * FR$$

Donde:

<i>VS</i> =	Valor del Suelo / Avalúo Catastral del predio
<i>AS</i> =	Área del Suelo / terreno
<i>VZG</i> =	Valor Zona Geoeconómica Base
<i>Finf</i> =	Factor de modificación por INFRAESTRUCTURA
<i>Ffre</i> =	Factor de modificación por FRENTE
<i>Ffon</i> =	Factor de modificación por FONDO
<i>Ftam</i> =	Factor de modificación por TAMAÑO
<i>Ffor</i> =	Factor de modificación por FORMA DEL TERRENO
<i>Ftsu</i> =	Factor de modificación por TIPO DE SUELO
<i>Floc</i> =	Factor de modificación por LOCALIZACIÓN (Ubicación del predio en la manzana)
<i>Fniv</i> =	Factor de modificación por NIVEL
<i>Feco</i> =	Factor de modificación por ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN
<i>USO</i> =	Factor de modificación por USO DEL PREDIO
<i>FR</i> =	Factor de modificación por RIESGO

2. Avalúo de edificaciones. –

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente sobre el lote, proceso que, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, acabados, etapa de la construcción, edad de la construcción, estado de conservación, uso, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Se aplicará el método de ensamblaje, este método permite agrupar cada elemento constructivo de una edificación con su respectivo valor por individual de m², dando como resultado el costo por m² de construcción. Una vez determinado el costo/m² de la construcción se multiplica por el área levantada en campo y se obtiene el costo de reposición.

Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente, se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones urbanas, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

a. Cálculo del avalúo de las edificaciones. -

Método de Reposición. -El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción; es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

La Depreciación. -Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

Formulas aplicadas a la valoración de las edificaciones:

Formula de valoración por pisos:

FÓRMULA GENERAL POR PISOS:

$$VC = (Ac * Vn) * ROSS * FA * FU * CF * EC$$

DONDE:	
VC:	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
Ac:	Área de Construcción de Cada piso analizado
Vn:	Costo por M2 de construcción de cada piso.
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de Conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso
FA:	Factor por acabados de cada piso.
FU:	Factor por uso de cada piso.
CF:	Factor por la condición física del piso analizado.
EC:	Factor por estado de la construcción Analizada.

FORMULA DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES	
FORMULA DE VALORACIÓN:	
$ACE: \sum (VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_n) + Oc$	
DONDE:	
ACE:	Avaluo catastral de la Edificación
VC1,2,3,...,N	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
Oc:	Adicionales parametrizables que puede tener el predio y que pueden sumarse a la edificación

b. Valor unitario de los elementos de la construcción. -

El valor del metro cuadrado de construcción establecido en la tabla, se determina en relación al tipo de estructura detallado en la ficha catastral, número de pisos y categoría de acabados.

ELEMENTOS	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	V.P.M2
ESTRUCTURA		
COLUMNAS PRIMER PISO	Acero	\$ 41.00
	Caña	\$ 11.01
	Hormigon Armado	\$ 48.69
	Madera Cumún	\$ 11.19
	Madera Tratada	\$ 19.76
	Mixto Metal/hormigon	\$ 51.23
	Trab. Soportante	\$ 26.35
	caña rustica	\$ 0.77
	Murosportantes	\$ 30.51
	Madera común rustica	\$ 0.95
COLUMNAS PARA PISOS SUPERIORES	Acero	\$ 9.52
	Caña	\$ 0.77
	Hormigon Armado	\$ 17.21
	Madera Comun	\$ 0.95
	Madera Tratada	\$ 2.08
	Mixto Metal/hormigon	\$ 19.75
	Murosportantes	\$ 25.49
	Trab. Soportante	\$ 19.20
VIGAS	Acero	\$ 35.21
	Caña	\$ 1.68
	Hormigon Armado	\$ 26.96
	Madera Comun	\$ 1.87
	Madera Tratada	\$ 10.12

	Mixto Metal/hormigon	\$ 26.45
PAREDES	Bloque	\$ 20.63
	Caña	\$ 3.06
	Fibro Cemento	\$ 6.14
	Hormigon Prefabricado	\$ 27.15
	Ladrillo	\$ 34.60
	Madera	\$ 7.37
	Metal/Malla	\$ 14.10
	Adobe	\$ 13.83
	Bahareque	\$ 16.72
	Piedra	\$ 20.96
	GYPSUM	\$ 13.03
LOSA/ENTREPISO	Acero/hormigon	\$ 27.98
	Hormigon Armado	\$ 48.99
	Madera/hormigon	\$ 49.01
	Placa Colaborante	\$ 33.59
	Madera tratada	\$ 17.52
CUBIERTA	Acero	\$ 38.57
	Losa de Hor. Armado	\$ 89.15
	Madera Comun	\$ 9.29
	Madera Tratada	\$ 22.68
	Placa Colaborante	\$ 40.78
	Caña	\$ 3.14
ACABADOS		V.P.M2
REVESTIMIENTO DE PISOS	Adoquin	\$ 9.01
	Alfombra Fija	\$ 17.13
	Ceramica	\$ 22.58
	Baldosa/Gres	\$ 21.72

	Duela procesada	\$ 27.93
	Encementado H.S.	\$ 9.68
	Flotante	\$ 18.20
	Lamina de Tol Corrugado	\$ 22.17
	Madera Comun	\$ 8.83
	Marmol/marmeton	\$ 75.37
	Parquet/duela	\$ 38.42
	Pintura de Alto Trafico	\$ 17.34
	Porcelanato	\$ 24.82
	Tablon	\$ 31.71
	Vinil	\$ 8.44
PUERTAS	Aluminio-Vidrio	\$ 8.78
	Hierro	\$ 9.92
	Madera Comun	\$ 2.12
	Madera Tratada	\$ 12.29
	Madera/Hierro	\$ 6.45
	Madera y vidrio	\$ 12.78
	Madera Tamboreada	\$ 12.78
	Metlica enrollable	\$ 33.37
	Plastico Preformado	\$ 4.60
	Tol	\$ 8.30
	Vidrio templado	\$ 31.37
VENTANAS	Aluminio-Vidrio	\$ 12.60
	Hierro	\$ 4.85
	Hierro y Vidrio	\$ 4.49
	Madera Comun	\$ 7.94
	Madera Tratada	\$ 9.73
	Madera y Vidrio	\$ 11.83

	Plastico/vidrio	\$ 6.33
REVESTIMIENTO EXTERNO	Alucubond	\$ 30.80
	Empastado/pintado	\$ 3.82
	Enlucido	\$ 2.65
	Piedra	\$ 10.01
	Ceramica	\$ 7.99
	Champeado	\$ 1.61
	Fachaleta	\$ 11.21
	Graniplast	\$ 1.53
	Madera	\$ 3.73
	Laca	\$ 2.09
REVESTIMIENTO INTERNO	Estucado/empastado	\$ 11.35
	Hormigon Visto	\$ 7.55
	Enlucido	\$ 12.44
	Empastado/pintado	\$ 16.40
	Galvalumen	\$ 22.33
	Empastado y papel tapiz	\$ 13.04
TUMBADOS	Cañaenlucida	\$ 8.57
	Cielo Falso/Razo/yeso	\$ 28.51
	Fibra mineral armastong	\$ 21.42
	Aluminio y Melamina	\$ 12.06
	Enlucido/Champeado	\$ 5.04
	Gypsum	\$ 21.60
	Madera Tratada	\$ 21.09
	Madera Tripex/plywood	\$ 17.85
	Malla Enlucida	\$ 7.06
	Media Duela	\$ 15.30
Carton Prensado	\$ 26.10	

REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	Enlucido	\$ 12.79
	Fibro Cemento	\$ 19.36
	Ceramica	\$ 26.30
	Chova	\$ 10.66
	Galvalumen/zinc	\$ 22.83
	Policarbonato	\$ 26.19
	Teja/tejuela	\$ 32.89
	Metalico Acustico	\$ 28.65
	Paja	\$ 9.75
PIEZAS SANITARIAS	economico	\$ 4.28
	medio	\$ 8.48
	de lujo	\$ 13.96
INSTALACIONES		V.P.M2
ENERGIA ELECTRICA	Sobrepuesta	\$ 5.96
	Empotrada	\$ 13.31

c. Factores de corrección del avalúo de la construcción. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

I. Factores acabados. –

TABLA DE FACTORES DE ACABADOS	
ACABADO	FACTOR
FACTOR ACABADO DE LUJO	1.25
FACTOR ACABADO BUENO	1.20
FACTOR ACABADO ECONOMICO	1.15
FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	1.10
SIN ACABADOS	0.90

II. Vida Útil de las Edificaciones

TABLA DE VIDA UTIL		
SISTEMA CONSTRUCTIVO	USO	VIDA UTIL EN AÑOS

CAÑA GUADUA	VIVIENDA	30
MADERA	VIVIENDA MADERA	50
	GALPON MADERA	50
METALICOS	VIVIENDA METALICOS	50
	OFICINASMETALICOS	60
	GALPON LIGERO METALICOS	50
	GALPON INDUSTRIAL METALICOS	60
TAPIAL O ADOBE	VIVIENDA TAPIAL O ADOBE	60
	OFICINAS TAPIAL O ADOBE	60
LADRILLO	VIVIENDA LADRILLO	60
	OFICINAS LADRILLO	60
	INDUSTRIAS LADRILLO	50
HORMIGON ARMADO	VIVIENDA PARTICULAR HORMIGON ARMADO	60
	VIVIENDA EN CONDOMINIO HORMIGON ARMADO	60
	OFICINAS EN CONDOMINIO HORMIGON ARMADO	80
	INDUSTRIAS, BODEGAS HORMIGON ARMADO	80
	LOCALES COMERCIALES HORMIGON ARMADO	80
	BANCOS HORMIGON ARMADO	100
	MUSEOS HORMIGON ARMADO	100
	CULTOS HORMIGON ARMADO	100
	COLICEO HORMIGON ARMADO	100
	ESTADIOS HORMIGON ARMADO	100

III. Factor según estado de la conservación. -

TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ESTADO	CONDICIONES FISICAS	CALSIFICACIÓN	FD.
1	Edificaciones nuevas sin daño en acabados o estructura	Óptimo-O	0.00

2	Presentan labores de mantenimiento a nivel de acabados como pintura	Muy Bueno-MB	0.032
3	Algunos Acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: Ventanas, Puertas, Instalaciones, etc.	Bueno-B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como tumbados, revestimiento de cubiertas, revestimiento de pisos	Intermedio-I	8.09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapisos, revestimiento de pisos, paredes de división, cubierta y otros.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural a nivel estructural en uno o más elementos como: Paredes, Cubierta, Entrepisos.	Deficiente- D	32.20
7	A nivel Estructural Requiere de Sustituciones totales en cerchas, contrapisos y algunas paredes principales.	Malo- M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata	Muy Malo-MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición	Demolición-DM	100.00

IV. Factor por uso de la construcción.-

TIPO DE USO DE LA CONSTRUCCIÓN		
CODIGO	DESCRIPCIÓN	FACTOR (FU)
1	NO TIENE	0.00
2	BALCON	0.90
3	BANCO	1.00
4	BAÑO SAUNA/TURCO/HIDRO	0.90
5	BODEGA	0.90
6	CAS/VIVIENDA	1.00
7	CASA COMUNAL	0.90
8	CUARTO DE MAQUINA/BASURA	0.90
9	DEPARTAMENTO	0.90
10	GARITA-GUARDANIA	0.90
11	GIMNASIO	0.90
12	GUARDERÍA	0.90
13	HOSPITAL	1.00

14	HOSTAL	0.90
15	HOSTERIA	1.05
16	HOTEL	0.90
17	IGLESIA	1.00
18	LAVANDERIA	0.90
19	LOCAL COMERCIAL	1.05
20	MALECON	0.90
21	MATERNIDAD	1.00
22	MERCADO	0.90
23	MIRADOR	0.90
24	MOTEL	0.90
25	MUSEO	1.00
26	NAVE INDUSTRIAL	0.90
27	OFICINA	0.90
28	ORFANATO	0.90
29	ORGANISMO INTERNACIONAL	0.90
30	PARQUEADERO	0.90
31	PATIO/JARDIN	0.80
32	PENSIÓN	0.80
33	PLANTEL AVICOLA	0.90
34	PLAZA DE TOROS	0.90
35	PORQUERIZA	0.90
36	RECINTO MILITAR	1.00
37	RECINTO POLICIAL	1.00
38	RECLUSORIO	1.00
39	REPRESENTACIÓN DIPLOMATICA	1.00
40	RESTAURANTE	1.05
41	RETEN POLICIAL	1.00
42	SALA COMUNAL	0.90
43	SALA DE CINE	1.00
44	SALA DE EXPOSICIÓN	0.90
45	SALA DE JUEGOS	0.90
46	SALA DE ORDEÑO	0.90
47	SALA DE CULTO/TEMPLO	1.00
48	SALA DE HOSPITALIZACIÓN	1.00
49	SALON DE EVENTOS	1.05
50	TEATRO	1.00
51	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	0.90
52	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1.00
53	TERRAZA	0.90

54	UPC	1.00
55	RESIDENCIA CON ADICIONALES	1.05

V. Factor por condición física. –

ESTADO POR CONDICIÓN FISICA		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ACABADOS	0.70
3	EN CONSTRUCCIÓN	0.50
4	RECONSTRUCCIÓN	0.90

VI. Factor por etapa de la construcción. –

TABLA POR ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ESTRUCTURA	0.50
3	EN CIMENTACIÓN	0.30
4	PAREDES/+ESTRUCTURA	0.80

Fórmulas para la depreciación de las edificaciones:

FORMULA DE DEPRECIACIÓN POR VIDA UTIL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	
<p><i>FORMULA DE ROSS – HEIDECKE:</i></p> $ROSS = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{X}{VU} + \left(\frac{X}{VU} \right)^2 \right) \right) * E$	
DONDE:	
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Util y estado de Conservación Metodo de Ross-Heidecke por cada piso
X:	edad de la construcción
VU:	vida útil probable de la construcción
E:	factor por estado de conservación

FORMULA PARA OBTENER EL ESTADO DE CONSERVACIÓN	
<i>FORMULA DE ESTADO DE CONSERVACIÓN:</i>	
$E = \frac{100 - FD.}{100}$	
DONDE:	
E:	factor por estado de conservación
FD:	TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estas fórmulas permiten determinar el porcentaje que se enmarca en las tablas de ROSS-HEIDECKE sobre el estado de conservación y vida útil, para luego ser usado en la formula general y de ahí su aplicación correspondiente. Con estas fórmulas se determinará el valor de una edificación conforme vayan pasando los años.

De esta forma se calculará el valor de una construcción donde ésta se encuentre edificada urbana y dependiendo los elementos de los cuales este constituida.

4. Valoración de adicionales constructivos. -

Se calcula en base a los costos que tienen estos adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

ELEMENTOS ADICIONALES A LA EDIFICACIÓN				
Nº	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO/m ²	VIDA UTIL (AÑOS)
1	ALARMA COMUNITARIA	U	\$200.00	10
2	ASADERO O BBQ	U	\$2,500.00	20
3	ASCENSOR	U	\$28,077.38	30
4	BOMBA HIDRONEUMATICA	U	\$2,330.87	5
5	CANCHA DEPROTIVA DE CEMENTO	m ²	\$55.00	30
6	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	m ²	\$90.00	15
7	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	m ²	\$85.00	15
8	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m ²	\$50.00	15
9	CENTRAL TELEFONICA	U	\$1,138.58	10
10	CERRAMIENTO/LADRILLO-BLOQUE ENLUCIDO	m	\$50.00	20
11	CERRAMIENTO LADRILLO-BLOQUE SIN ENLUCIR	m	\$40.00	20
12	CERRAMIENTO HIERRO/MAMPOSTERIA	m	\$68.00	20
13	CERRAMIENTO/MALLA MAMPOSTERIA	m	\$45.00	20
14	CERRAMIENTO HIERRO/MALLA	m	\$38.77	20
15	ESCALERA ELECTRICA	U	\$97,116.88	25

16	GAS CENTRALIZADO	U	\$1,200.00	5
17	MURO DE PIEDRA	m	\$68.00	100
18	CERRAMIENTO DE ADOBE	m	\$67.67	30
19	CISTERNA	U	\$750.00	35
20	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	U	\$1,860.24	10
21	SISTEMA DE VIGILANCIA	U	\$350.00	3
22	SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	U	\$450.00	15
23	PISCINA CUBIERTA	m ²	\$380.00	40
24	PISCINA DESCUBIERTA	m ²	\$350.00	40
25	PLANTA ELECTRICA	U	\$3,200.00	30
26	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	U	\$1,500.00	15
27	PORTON AUTOMATICO DE MADERA-HIERRO	U	\$1,900.00	15
28	RESERVORIO	U	\$230.00	20
29	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	U	\$1,493.93	12
30	SISTEMA CLIMATIZADO	U	\$18,869.57	10
31	SILOS DE HASTA 25 TON	U	\$1,250.00	20
32	SILOS DE HASTA 200 TON	U	\$12,900.00	20
33	SILOS DE HASTA 1000TON	U	\$72,000.00	20
34	SILOS DE HASTA 5000 TON	U	\$106,450.00	20
35	NO TIENE	s/n	\$0.00	0

Factores de corrección del avalúo de la construcción y factores para corrección de los adicionales y mejoras. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

Factor por estado de conservación. -

TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	MUY BUENO	1,00
2	BUENO	0,80
3	REGULAR	0,60
4	MALO	0,30
5	OBSOLETO	0,20

Factor por estado de construcción. -

TABLA POR ESTADO DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADO	1,00

2	EN CONSTRUCCIÓN	0,80
---	-----------------	------

Con estas tablas podemos aplicar las siguientes fórmulas de cálculo:

Fórmula para el cálculo general de los adicionales o mejoras:

A esta fórmula se le ha incorporado las variantes de estado de conservación y estado de la construcción como factores que demeritarían un poco más el adicional analizado.

$$V_{ad} = \{VR - [(VR - Vr) * K]\} * Fes$$

Donde:	
Vad:	Valor de cada adicional presente en el predio
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Vr:	Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)
K:	Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
Fes:	Factor por estado de conservación
Esc:	Factor por estado de la construcción.

Fórmula para el cálculo del Valor de Reposición del adicional o mejora:

$$VR = (Cm2 * UNIM)$$

DONDE:	
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Cm2:	Costo metro cuadrado del adicional
UNIM:	Unidad de medida del adicional.

Fórmula para el cálculo del Vr:

$$Vr = (0,20 * VR)$$

DONDE:	
Vr:	Valor residual (Se estima entre 5 a 20% del VR)
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado

Fórmula para determinar la depreciación:

$$K = \left\{ \frac{\left[\frac{x}{vu} + \left(\left(\frac{x}{vu} \right)^2 \right) \right]}{2} \right\}$$

DONDE:	
K:	Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida util
x:	Antigüedad del bien en años
Vu:	Vida útil del inmueble

Fórmula para determinar el valor de X:

$$X = \text{Año de análisis} - \text{Año de construcción}$$

DONDE:	
X:	Años de vida que lleva la construcción o instalación
Año de análisis:	Fecha en el que va a analizar
Año de construcción:	Fecha en el inicia funcionamiento o instalación

Fórmula para sumar todos los adicionales:

$$Oc = \sum Vad_1 + Vad_2 + Vad_3 + \dots + Vad_n$$

DONDE:	
OC:	Sumatoria de todos los adiciones o mejoras en el predio
Vad:	Valor de cada adicional o mejora presente en el predio

Valor individual de la propiedad. -

El avalúo de la propiedad, será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

$$AV = Vs + ACE + Oc$$

Donde:

AV = Avalúos catastral total del predio
Vs = Avalúo catastral Total del suelo
ACE = Avalúo Catastral Total de la Construcción
Oc = Avalúo Catastral Total de los adicionales

TÍTULO III DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 17.- Objeto del impuesto predial. -Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Pangua.

Artículo 18.- Tributo aplicable. -Los predios del cantón Pangua están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Artículo 19.- Sujeto activo. -El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua.

Artículo 20.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Pangua.

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 de la personería jurídica 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 quiebra 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 urbana 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 o cualquier otra forma. 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 adeudados por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos 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.

Artículo 21.- Administración tributaria municipal.- La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Pangua, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director(a) y por medio de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales.

Artículo 22.- Avalúo Imponible.- El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria, es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alcúotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Jefe de Avalúos y Catastro, determinar el avalúo imponible; y del Director(a) Financiero a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 23.- Determinación del impuesto predial urbano.- El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte al aplicar la tarifa de uno punto cinco por mil (1.5‰) calculado sobre el valor del avalúo catastral.

Se deja constancia que por concepto de Servicios Administrativos se Mantiene la suma de \$4.00 dólares para todos los predios situados en el área urbana, también para el 2022 nadie pagara menos de lo que ha venido tributando en el año fiscal 2021.

Artículo 24.- Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a. El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b. El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c. En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.
- d. No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e. Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere una edificación, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- f. Cuando sean producto de un proceso de urbanización y se mantengan en dominio del promotor inmobiliario, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes a la firma del Acta de Entrega Recepción; y,
- g. En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.
- h. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.
- i. No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a 25 SBU mínimas unificadas del trabajador en general.

CAPÍTULO III

DE LOS ESTÍMULOS TRIBUTARIOS Y LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 25.- 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 las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento (50%) los valores que corresponda cancelar, a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la presente ordenanza.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

Artículo 26.- Exenciones de los impuestos.- Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto predial de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- c. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
 - i. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
 - ii. Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar a la Dirección Financiero, lo siguiente:
 - iii. Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
 - iv. Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- d. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
- e. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:
 - a. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
 - b. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.
 - c. En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará anualmente, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.
 - d. Para efectos de lo estipulado la Dirección Financiera, solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por las instituciones financieras. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.
 - e. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
 - f. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales de este artículo, así como los edificios con fines industriales.
 - g. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.
 - h. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.
3. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.(Art 14 Ley Orgánica de Personas y Adultos Mayores)

4. 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 remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general (500 RBU). En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.(Art 75 Ley Orgánica de Discapacidades)

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 27.- Emisión de títulos de crédito.- La Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GADMUPAN, de la Dirección Financiera y la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, 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. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director (a) Financiero y del Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, así como el sello correspondiente.

Artículo 28.- Recibos provisionales.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito

respectivos, el Director(a) Financiero, autorizará por escrito al Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior, hasta que se emitan los títulos correspondientes a el presente bienio.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 33.

Artículo 29.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales. - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales comunicará al Director(a) Financiero, quién de inmediato entregará al Jefe de la dependencia encargada de la Tesorería 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 ser igualmente firmado por el Director(a) Financiero y el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales.

Artículo 30.- 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 a base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito o del recibo provisional, al contribuyente, una copia quedará en Tesorería y esta a su vez hará llegar de manera digitalizada el reporte y títulos digitalizados a la dependencia encargada del Control Financiero.

Artículo 31.- Descuentos en la recaudación.- Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial de acuerdo al Art. 512 del COOTAD;

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
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%

Artículo 32.- Recargos en la recaudación.- Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

Artículo 33.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director(a) Financiero, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Artículo 34.- 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 vigente, expedida por el Directorio del Banco Central.

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

Artículo 35.- 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.

Artículo 36.- 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 que no haya prescrito.

Artículo 37.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Pangua.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Pangua. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana, contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.

4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana, también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

CAPÍTULO III DE LOS RECLAMOS

Artículo 38.- Reclamos y recursos.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por los medios de comunicación locales a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 39.- Reclamos sobre los avalúos.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director(a) Financiero, cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Jefe de Avalúos y Catastro, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefe de Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 40.- De las inspecciones.- Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Planificación y Desarrollo, por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO IV DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 41.- De la coordinación interinstitucional. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Pangua, deberán velar por el correcto cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Para la suscripción e inscripción de una escritura pública, referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Pangua, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
 - Certificado del avalúo de la propiedad, emitido por la Jefe de Avalúos y Catastros del GADMUPAN.
 - Levantamiento Planimétrico de la propiedad, aprobado por el Jefe de Avalúos y Catastro GADMUPAN.
 - Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
 - Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
 - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales, que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

En el caso de que una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Pangua, haya sido suscrita y/o inscrita sin los requisitos establecidos, previo informe técnico del Director(a) de la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los representantes legales del GADMUPAN ejercerán las acciones de nulidad correspondiente, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales respectivas.

2. Conforme lo determinado en el Art. 10 de la presente ordenanza, los Notarios Públicos y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, deben remitir dentro de los diez primeros días de cada mes, a la Dirección De Planificación y Desarrollo y a la Dirección Financiera del GADMUPAN un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior, de los predios urbanos;
 - b. Particiones entre condóminos;
 - c. Adjudicaciones por remate y otras causas;
 - d. Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;
- b. Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, se sujetarán a las especificaciones que

consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director(a) de la Dirección De Planificación y Desarrollo en el GADMUPAN.

3. Dentro de los quince primeros días de cada mes, la Jefatura Avalúos y Catastros o quien cumpla con estas funciones del GADMUPAN, gestionará un reporte de los ciudadanos de 65 años en adelante, que residiendo en la ciudad de Pangua hayan fallecido en el mes anterior.
4. Los Directores Municipales y/o Jefes Departamentales en bases a sus competencias, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte o mejore la información catastral.

Artículo 42.- De la solicitud de trámites. -Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección De Planificación y Desarrollo en el GADMUPAN, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitará la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no conste en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4, y en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección De Planificación y Desarrollo en el GADMUPAN.
- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados
- Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 43.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos.- Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del formato digital en un dispositivo de disco compacto o vía correo electrónico institucional del área responsable.

El levantamiento topográfico, será realizado y debidamente firmado por un profesional Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, con su respectiva copia de cédula de identificación y copia del registro del SENESCYT.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GADMUPAN, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 44.- Certificaciones. -La Dirección Financiera y/o la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMUPAN, conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad del inmueble que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMUPAN, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 72 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo Cantonal de Pangua para el bienio 2022-2023.

Artículo 45.- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la dependencia a cargo del Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMUPAN, en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

Cuando la actualización en el catastro, se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción,

el contribuyente deberá adjuntar certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua.

Artículo 46.- De la facultad de investigación y de sanción. - El Director(a) de la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa, dejen de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.
3. En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

Artículo 47.- Sanciones tributarias. -Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 48.- De la negativa de información o de datos falsos.- Los sujetos pasivos, que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán multados, previo el procedimiento administrativo sancionador por el Director(a) Financiero, a petición del Director(a) de la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente a la fecha. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración vigente a la fecha.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. -La presente **ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN PANGUA, BIENIO 2022-2023**, entrará en vigencia a partir de su sanción por la Autoridad Nominadora.

SEGUNDA. - Los títulos de crédito se considerarán de acuerdo al Salario Básico Unificado del Trabajador General vigente a la fecha de la emisión.

TERCERA. –Se deberá incluir en los títulos de crédito las tasas generalizadas, de acuerdo a las ordenanzas que se encuentren vigentes a la fecha de emisión de los títulos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. – **Que a partir de la vigencia de la presente ordenanza, queda derogada la “Ordenanza N° 138 que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio, 2020-2021”, aprobada por el Concejo Municipal el 4 de diciembre del 2019, y publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 230 de fecha viernes 10 de enero del 2020.**

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua a los 30 días del mes de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**SAUL DAVID
MEJIA**

f.) Prof. Saúl David Mejía Pérez
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA



Firmado electrónicamente por:
**FABIAN EDUARDO
JARAMILLO PINTO**

f.) Ab. Fabián Jaramillo Pinto
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN PANGUA, BIENIO 2022-2023”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en sesión Ordinaria y Extraordinaria de los días veintinueve y treinta de diciembre del año dos mil veintiuno, en primer y segundo debate respectivamente.

El Corazón a 30 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**FABIAN EDUARDO
JARAMILLO PINTO**

f.) Ab. Fabián Jaramillo Pinto
SECRETARIO GENERAL

LA ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los 30 días del mes de diciembre del 2021, y de conformidad a lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico del Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, SANCIONO la **“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN PANGUA, BIENIO 2022-2023”**.

El Corazón, 30 de diciembre dl 2021



Firmado electrónicamente por:
**SAUL DAVID
MEJIA**

f.) Prof. Saúl David Mejía Pérez
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA

Proveyó y Firmo; la presente **“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN PANGUA, BIENIO 2022-2023”**, el señor Profesor Saúl David Mejía Pérez Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pangua a los treinta días del mes de diciembre del 2021.

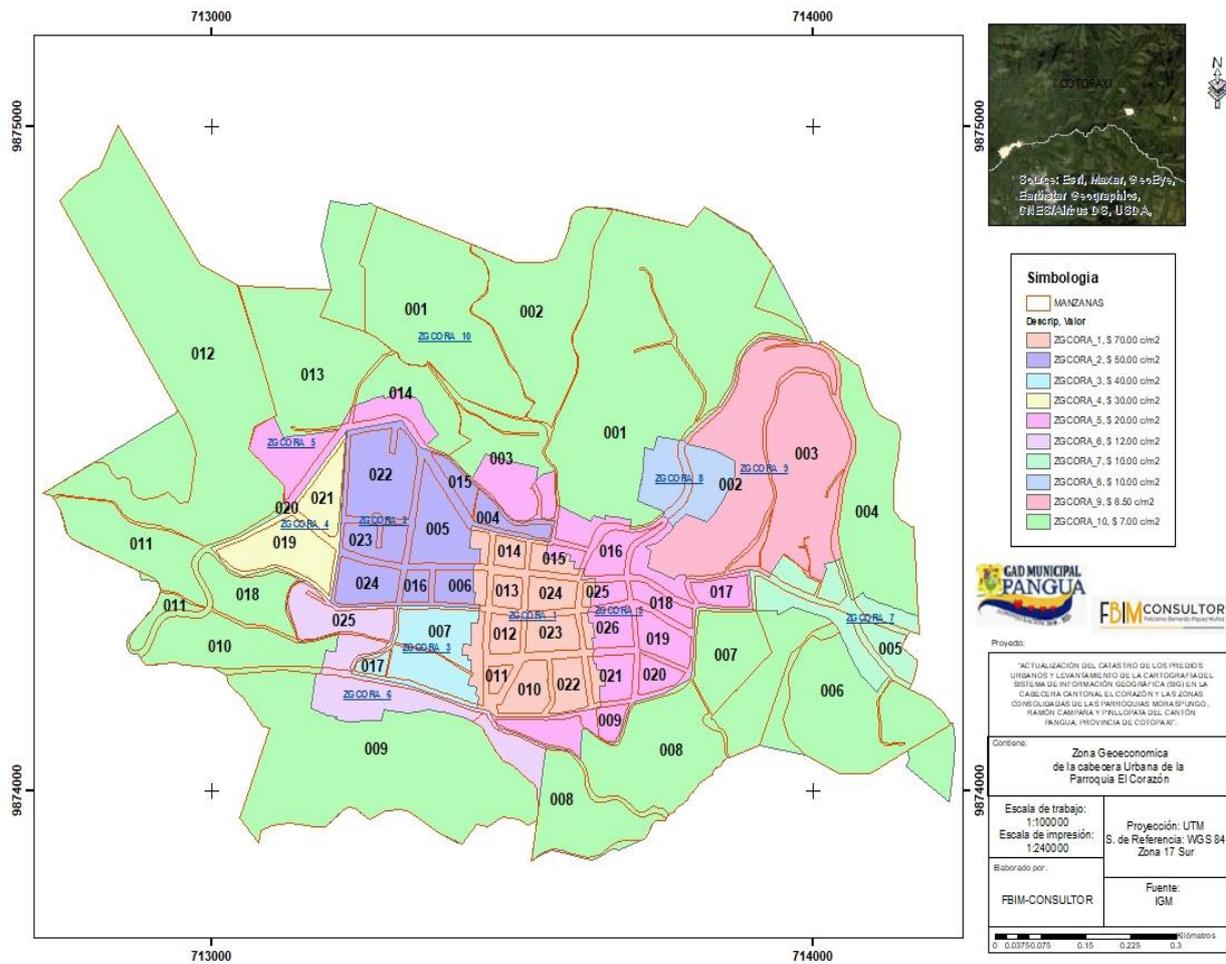
El Corazón, 30 de diciembre del 2021

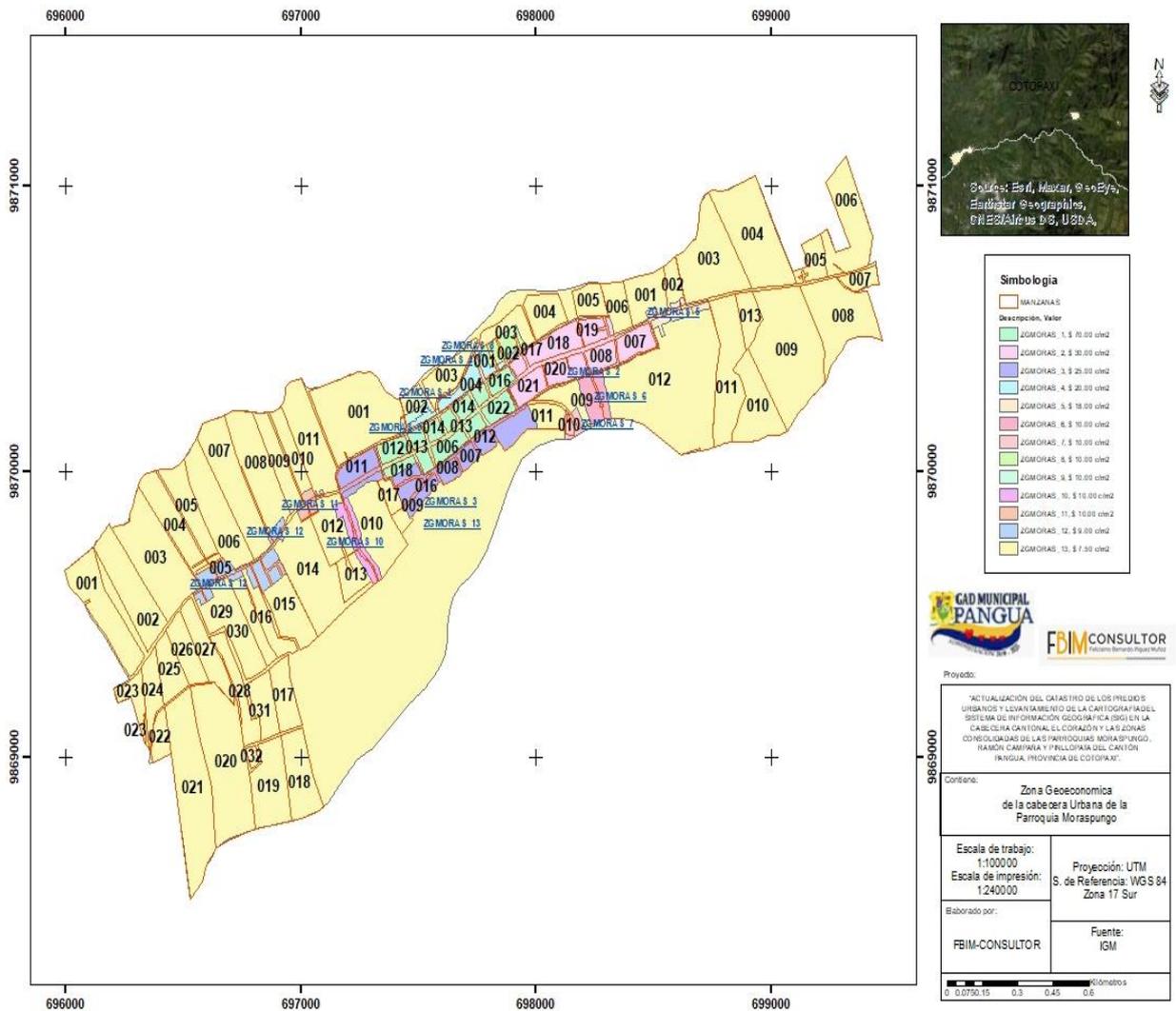


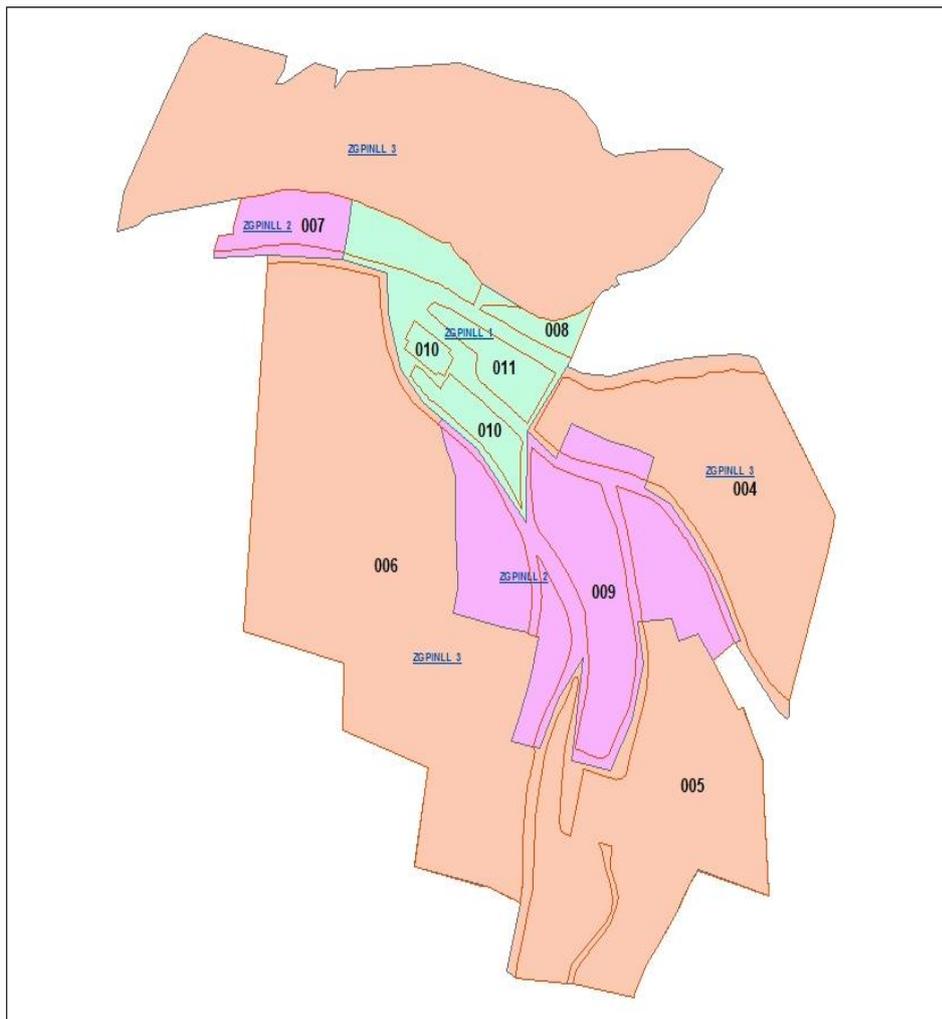
Firmado electrónicamente por:
**FABIAN EDUARDO
JARAMILLO PINTO**

f.) Ab. Fabián Jaramillo Pinto
SECRETARIO GENERAL

ANEXO 1: PLANOS DEL VALOR DEL SUELO DEL CANTÓN PANGUA





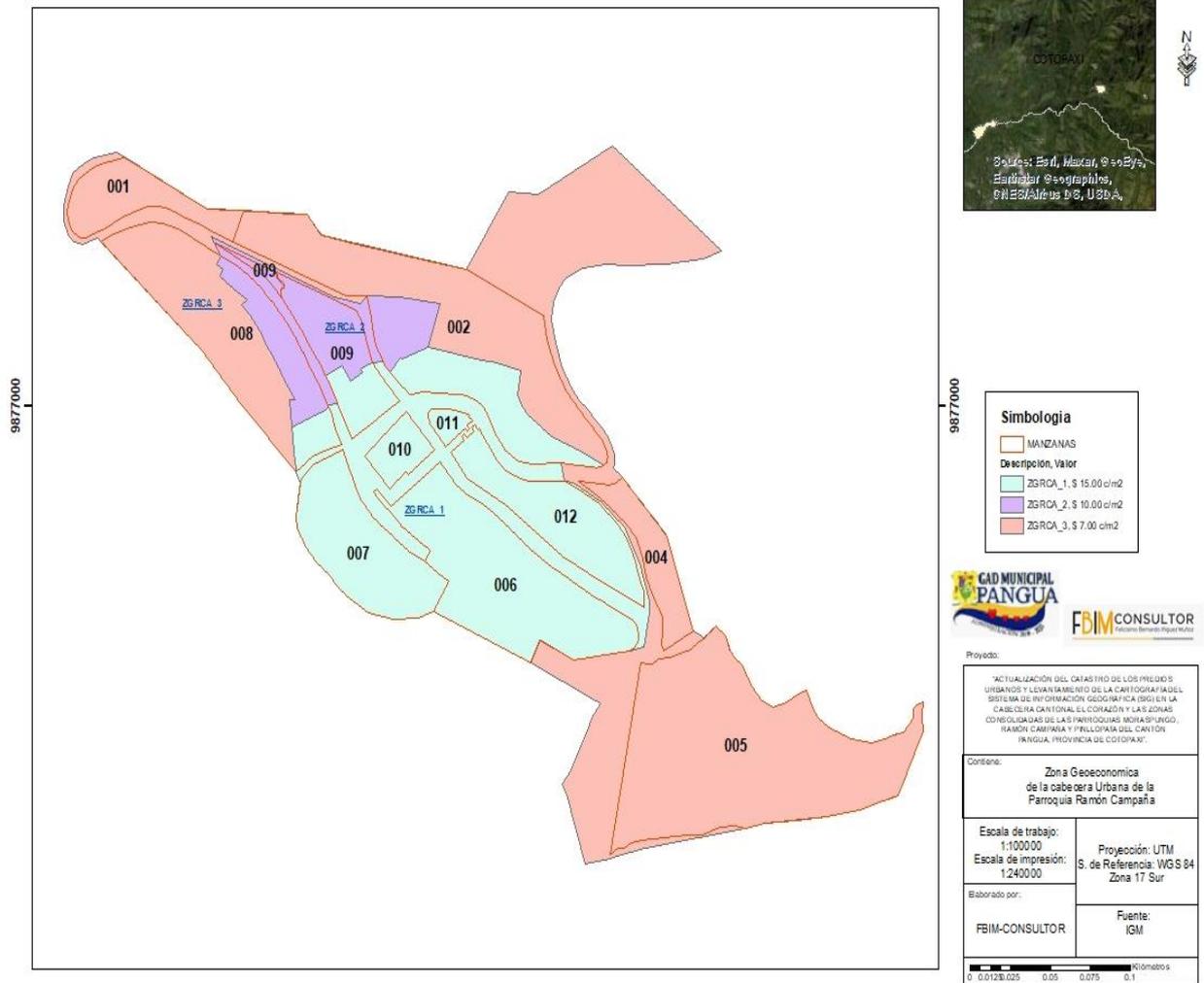


Simbología

	MANZANAS
Descrip. Valor	
	ZGPINLL_1, \$ 18.000 chm2
	ZGPINLL_2, \$ 12.000 chm2
	ZGPINLL_3, \$ 7.000 chm2



<p>Proyecto:</p> <p>"ACTUALIZACIÓN DEL CATÁSTRO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DEL AMBIENTE DE LA CABECERA DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (SIG) EN LA CABECERA DANTONAL EL CORAZÓN Y LAS ZONAS CIRCUNDAJAS DE LAS PARROQUIAS MORASUNGO, RAMÓN CAMPESINA Y PINLOPATA DEL CANTÓN PANGUA, PROVINCIA DE COTACACHI."</p>	
<p>Contiene:</p> <p>Zona Geoeconomica de la cabecera Urbana de la Parroquia Pinlopata</p>	
<p>Escala de trabajo: 1:100000</p> <p>Escala de impresión: 1:240000</p>	<p>Proyección: UTM</p> <p>S. de Referencia: WGS 84</p> <p>Zona 17 Sur</p>
<p>Elaborado por:</p> <p>FBIM-CONSULTOR</p>	<p>Fuente:</p> <p>IGM</p>
<p>0 0.015 0.03 0.06 0.09 0.12 Kilómetros</p>	





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

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