

# REGISTRO OFICIAL

Organo del Gobierno del Ecuador



---

**Suplemento del Registro Oficial**

*Año I- Quito, Miércoles 26 de Diciembre de 2007 - N° 239*



---

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República  
Responsabilidad de la Dirección del Registro Oficial



# REGISTRO OFICIAL

## ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Año I -- Quito, Miércoles 26 de Diciembre del 2007 -- N° 239

**DR. RUBEN DARIO ESPINOZA DIAZ**  
**DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez  
Dirección: Telf. 2901 - 629 -- Oficinas centrales y ventas: Telf. 2234 - 540  
Distribución (Almacén): 2430 - 110 -- Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto  
Sucursal Guayaquil: Calle Chile N° 303 y Luque -- Telf. 2527 - 107  
Suscripción anual: US\$ 300 -- Impreso en Editora Nacional  
1.700 ejemplares -- 40 páginas -- Valor US\$ 1.25

## SUPLEMENTO

### SUMARIO:

	Págs.		Págs.
<b>FUNCION EJECUTIVA</b>		<b>ORDENANZAS MUNICIPALES:</b>	
<b>DECRETO:</b>		- Cantón Guachapala: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 – 2009 .....	4
807 Declárase en estado de emergencia por grave conmoción en el Sistema Penitenciario en todo el país .....	2	- Cantón Portoviejo: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 – 2009 .....	11
<b>ACUERDO:</b>		- Gobierno Local Putumayense: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008 – 2009 .....	19
<b>MINISTERIO DEL LITORAL:</b>		- Cantón Santa Rosa: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 – 2009 .....	26
002-2007 Delégase provisionalmente al economista Reinaldo Roca Salazar, ejerza varias funciones .....	3	- Gobierno Municipal del Cantón San Miguel de Urcuquí: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 – 2009 .....	33
<b>RESOLUCION:</b>			
<b>INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL:</b>			
C.D.192 Apruébanse varias disposiciones sobre las aportaciones y prestaciones económicas de vejez, invalidez y auxilio de funerales del Seguro Social Campesino .....	3		

No. 807

**Rafael Correa Delgado**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

**Considerando:**

Que el hacinamiento y las condiciones de vida infrahumanas que prevalecen en los centros de rehabilitación social constituye uno de los principales problemas que afectan al sistema;

Que es obligación del Estado adoptar las medidas necesarias para solventar la crisis del sistema de rehabilitación social;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 441, publicado en el Registro Oficial No. 121 del 6 de julio del 2007 se declaró en estado de emergencia por grave conmoción en el Sistema Penitenciario en todo el país con el propósito de que se procedan a tomar las medidas emergentes necesarias para poder remediar las deficiencias que atraviesa el sector, situación que fue renovada mediante Decreto Ejecutivo No. 585-A, publicado en el Registro Oficial No. 168 del 12 de septiembre del 2007;

Que es necesario disponer de una unidad especializada que se encargue de la construcción y funcionamiento de nuevos centros de rehabilitación social en el territorio nacional, como una de las medidas fundamentales para mejorar el sistema de aplicación de penas; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 180 de la Constitución Política de la República,

**Decreta:**

**Art. 1.-** Declárese en estado de emergencia por grave conmoción en el Sistema Penitenciario en todo el país, con el propósito de que se procedan a tomar las medidas emergentes necesarias para poder remediar las deficiencias que atraviesa el sector.

**Art. 2.-** Declárase prioritario dentro del estado de emergencia la construcción de centros de rehabilitación social en el territorio nacional.

**Art. 3.-** El Ministro de Justicia presentará al Presidente de la República el plan de construcción y puesta en funcionamiento de los centros de rehabilitación social en el país; el mismo que será ejecutado por la Unidad Transitoria de gestión para la Construcción y Puesta en Funcionamiento de los centros de Rehabilitación Social.

**Art. 4.-** Créase la Unidad Transitoria de Gestión Emergente para la Construcción y Puesta en Funcionamiento de los centros de Rehabilitación Social, como una entidad adscrita al Ministerio de Justicia con independencia administrativa y financiera. Contará con un Comité Ejecutivo, encargado de emitir las directrices de su funcionamiento y con un Consejo Consultor encargado de asesorarlo en cuanto al diseño y ejecución de los proyectos.

**Art. 5.-** El funcionamiento de la unidad será regulado a través el respectivo reglamento aprobado por el Comité

Ejecutivo, a partir de una propuesta del Ministro de Justicia.  
**Art. 6.-** La unidad estará a cargo de un Director Técnico, con rango de Subsecretario General, con conocimientos y solvencia profesional en la materia de rehabilitación social, de libre nombramiento y remoción del Ministro de Justicia.

**Art. 7.-** El órgano de gobierno de la unidad es el Comité Ejecutivo, que se encargará de dictar las directrices de su funcionamiento. Estará integrado por el Ministerio Coordinador de Seguridad Interna y Externa, el Ministerio de Gobierno y Policía, el Ministerio de Justicia y el Director Nacional de Rehabilitación Social y el Ministerio de Justicia, quien lo presidirá.

**Art. 8.-** Las decisiones que se adopten por parte del Comité Ejecutivo requerirán de la mayoría de sus miembros.

**Art. 9.-** El Consejo Consultivo es el organismo asesor del Comité Ejecutivo que se encargará de proponer el modelo conceptual y criterios técnicos, para la elaboración del plan de construcciones y puesta en funcionamiento de los nuevos centros de rehabilitación social.

**Art. 10.-** El Consejo Consultivo estará integrado por profesionales de alto nivel técnico en las diferentes áreas relacionadas a la rehabilitación social. Su composición, condiciones y funcionamiento serán definidas a través del instructivo emitido por el Ministro de Justicia.

**Art. 11.-** Dispóngase que todas las entidades del sector público que participen en el proceso de construcción y puesta en funcionamiento de los nuevos centros de rehabilitación otorguen la máxima prioridad a los pedidos que con este fin se formulen a través de la unidad, para concretar en forma oportuna las gestiones y trámites que deba cumplir la misma.

**Art. 12.-** El Ministerio de Economía y Finanzas de acuerdo con las prioridades que se establezcan en el Plan de construcción y puesta en funcionamiento de los centros de rehabilitación social, otorgará los recursos económicos necesarios para su funcionamiento y las facilidades necesarias para la importación urgente de equipos destinados a la ejecución del Plan de construcción y puesta en funcionamiento de los centros de rehabilitación social.

**Art. 13.-** El Consejo Nacional de Rehabilitación Social arbitrará las medidas del caso para apoyar las acciones de la emergencia del sistema de rehabilitación social.

**Art. 14.-** La fuerza pública adoptará las medidas que considere necesarias para precautelar la seguridad ciudadana y el normal desenvolvimiento de los centros de rehabilitación social existentes y los que se implementarán en el territorio nacional durante el período de emergencia.

**Art. 15.-** De la ejecución de este decreto que entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, encárguese a los ministros de Justicia, Gobierno y Policía y de Coordinación de Seguridad Interna y Externa.

Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 19 de diciembre del 2007.

f.) Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la

República.

f.) Fernando Bustamante Ponce, Ministro de Gobierno y Policía (E).

f.) Gustavo Jalkh Röben, Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

f.) Fausto Ortiz De la Cadena, Ministro de Economía y Finanzas.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Pedro Solines Chacón, Subsecretario General de la Administración Pública.

Ministro del Litoral, en lo concerniente al ámbito de la administración de personal en esta Cartera de Estado.

- Suscribir contratos para adquisición de bienes muebles, ejecución de obras y prestación de servicios, convenios de pago, arrendamientos, comodatos, seguros, arrendamiento mercantil con opción a compra, honorarios profesionales, arrendamiento de servicios inmateriales, difusión de actividades, publicidad y de servicios ocasionales.
- Autorizar el pago de viáticos y subsistencias a las autoridades, funcionarios, y servidores del Ministerio del Litoral, con nombramiento, contratos, comisión de servicios con o sin sueldo, y, personal asesor cuyos contratos así lo establezcan.
- Emitir las resoluciones correspondientes para la enajenación de los bienes muebles de propiedad del Ministerio del Litoral, una vez cumplidos los procedimientos generales y previos al egreso de los activos fijos de esta Cartera de Estado.

N° 002-2007

## EL MINISTERIO DEL LITORAL

### Considerando:

Que, el Decreto Ejecutivo N° 494 de fecha 25 de julio del 2007, crea el Ministerio del Litoral, con independencia económica y administrativa;

Que, de acuerdo con lo prescrito en los artículos 25 de la Ley Orgánica de Administración Financiera y Control, 56 del Estatuto Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, y, el 2 del Decreto Supremo N° 532, publicado en el Registro Oficial N° 62 del 23 de septiembre de 1963, se faculta a la autoridad para delegar sus atribuciones cuando lo estimase conveniente; y,

En el ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 179 numeral 6 de la Constitución Política de la República,

### Acuerda:

**Art. 1.-** Delegar provisionalmente al economista Reinaldo Roca Salazar, para que en nombre y en representación del Ministro del Litoral, ejerza las siguientes funciones:

- Presidir los comités de contrataciones, licitación, concurso público de ofertas, selección de ofertas, junta de remates, enajenación de activos improductivos y actuar como ordenador de gastos conforme a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.
- Expedir acuerdos, resoluciones y acciones de personal relativas a nombramientos, remociones, cambios administrativos, ascensos, traslados temporales y definitivos, vacaciones, licencias, sanciones administrativas, encargos de funciones, comisión de servicios, declaración de vacantes por fallecimiento, etc., y disponer de sumarios y audiencias administrativas a que hubiere lugar, y, en general ejercerá todas aquellas funciones que correspondan al

**Art. 2.-** El presente acuerdo ministerial entrará en vigencia automáticamente, independientemente de su publicación en el Registro Oficial.

Comuníquese y publíquese.

Dado en Guayaquil, al 1 de septiembre del 2007.

f.) Ricardo Patiño Aroca, Ministro del Litoral.

No. C.D.192

## EL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

### Considerando:

Que, el artículo 60 de la Constitución Política de la República del Ecuador dispone que: "El seguro social campesino será un régimen especial del seguro general obligatorio para proteger a la población rural y al pescador artesanal del país. Se financiará con el aporte solidario de los asegurados y empleadores del sistema nacional de seguridad social, la aportación diferenciada de las familias protegidas y las asignaciones fiscales que garanticen su fortalecimiento y desarrollo. Ofrecerá prestaciones de salud, y protección contra las contingencias de invalidez, discapacidad, vejez y muerte. Los seguros públicos y privados que forman parte del sistema nacional de seguridad social, contribuirán obligatoriamente al financiamiento del seguro social campesino a través del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, conforme lo determine la ley";

Que, al momento, las aportaciones que paga cada jefe de familia asegurada al Seguro Social Campesino es de 4 centavos de dólar y la pensión de invalidez o vejez de este seguro es de 3 dólares mensuales, valores que deben revisarse y actualizarse con sujeción a la ley;

Que, la Ley de Seguridad Social establece que las aportaciones y las prestaciones del seguro social campesino deben definirse en proporción o fracción del salario básico unificado mínimo del trabajador en general;

Que, a través del oficio No. 41000000.921.2007 de 23 de noviembre del 2007, la Dirección del Seguro Social Campesino, la Procuraduría General del IESS y la Dirección Actuarial han presentado al Consejo Directivo el proyecto de resolución para la revisión de los aportes y las pensiones del Seguro Social Campesino; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 58 de la Constitución Política de la República del Ecuador y el artículo 27, letras b) y c) de la Ley de Seguridad Social,

**Resuelve:**

Aprobar las siguientes disposiciones sobre las aportaciones y prestaciones económicas de vejez, invalidez y auxilio de funerales del Seguro Social Campesino:

**Artículo 1.-** La Base Referencial de Aportaciones y Prestaciones del Seguro Social Campesino será equivalente al 22,5% del salario básico unificado mínimo del trabajador en general.

**Artículo 2.-** La cuantía de la aportación mensual por familia asegurada será igual al 2,5% de la Base Referencial de Aportaciones y Prestaciones del Seguro Social Campesino.

**Artículo 3.-** La cuantía de la pensión mensual de invalidez y de vejez del Jefe de Familia del Seguro Social Campesino, será igual al 75% de la Base Referencial de Aportaciones y Prestaciones. Se cancelará doce (12) mensualidades al año.

**Artículo 4.-** La cuantía del auxilio de funerales al fallecimiento de un asegurado de la familia campesina (afiliado o pensionista) del Seguro Social Campesino, será igual al 25% de la Base Referencial de Aportaciones y Prestaciones.

**DISPOSICIONES GENERALES.-**

**PRIMERA.-** La Dirección General del IESS, dispondrá la realización de los trasposos presupuestarios necesarios, que permitan el debido cumplimiento de esta resolución.

**SEGUNDA.-** La Dirección del Seguro Social Campesino y la Dirección de Desarrollo Institucional, realizarán bajo su responsabilidad en el área de competencia, las acciones necesarias y suficientes para el cumplimiento de la presente resolución.

**TERCERA.-** La Dirección General, dispondrá a la administración del IESS, el análisis y revisión de la pensión mínima del seguro general para el año 2008.

**CUARTA.-** La Dirección General del IESS, realizará las gestiones necesarias ante la Superintendencia de Bancos y Seguros, a fin de que el ISSFA y el ISSPOL cumplan el artículo 60 de la Constitución Política de la República, el cual establece que el Seguro Social Campesino se financiará con el aporte solidario de los asegurados y empleadores del sistema nacional de seguridad social, y además para la definición de la contribución para el Seguro Social Campesino, que deben efectuar los fondos complementarios que forman parte del sistema nacional de seguridad social.

**DISPOSICION FINAL.-** Esta resolución entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2008, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**COMUNIQUESE.-** Quito, Distrito Metropolitano, a 4 de diciembre del 2007.

f.) Dr. Wagner Naranjo Burgos, Presidente Consejo Directivo.

f.) Ing. Felipe Pezo Zúñiga, Miembro Consejo Directivo.

f.) Ab. Luis Idrovo Espinoza, Miembro Consejo Directivo.

f.) Dr. Gonzalo Donoso Mera, Director General IESS, Secretario Consejo Directivo.

**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-** Es fiel copia del original.- Lo certifico.- f.) Dr. MSc. Patricio Arias Lara, Prosecretario Consejo Directivo.- 11 de diciembre del 2007.

Certifico que esta es fiel copia auténtica del original.- f.) Dr. Angel V. Rocha Romero, Secretario General del IESS.

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL  
DE GUACHAPALA**

**Considerando:**

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios rurales ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;

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

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

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

**Expede:**

**La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008-2009.**

**Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 338 a 345 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

1. Impuesto a los predios rurales.

**Art. 3.- 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:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.

3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Descripción de las edificaciones.
7. Gastos e inversiones.

**Art. 4.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Guachapala.

**Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del cantón.

**Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

**a) Valor de terrenos:**

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

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

**SECTORES HOMOGENEOS DEL AREA RURAL DE GUACHAPALA**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEEO 4.2
3	SECTOR HOMOGENEEO 4.3
4	SECTOR HOMOGENEEO 6.4

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo

deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

Sector Homogéneo	Calidad del Suelo 1	Calidad del Suelo 2	Calidad del Suelo 3	Calidad del Suelo 4	Calidad del Suelo 5	Calidad del Suelo 6	Calidad del Suelo 7	Calidad del Suelo 8
SH 3.1	13.775	12.180	10.150	8.700	7.250	6.235	4.205	2.610
SH 4.2	8.866	7.840	6.533	5.600	4.666	4.013	2.706	1.680
SH 4.3	7.980	7.056	5.880	5.040	4.200	3.612	2.436	1.512
SH 6.4	8.969	7.931	6.609	5.665	4.720	4.060	2.738	1.699

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES	
1.- Geométricos:	
1.1.- Forma del predio:	1.00 a 0.98
- Regular - Irregular - Muy irregular	
1.2. Poblaciones cercanas:	1.00 a 0.96
- Capital provincial - Cabecera cantonal - Cabecera parroquial - Asentamientos urbanos	
1.3. Superficie:	2.26 a 0.65
0.0001	a 0.0500

0.0501	a	0.1000	
0.1001	a	0.1500	
0.1501	a	0.2000	
0.2001	a	0.2500	
0.2501	a	0.5000	
0.5001	a	1.0000	
1.0001	a	5.0000	
5.0001	a	10.0000	
10.0001	a	20.0000	
20.0001	a	50.0000	
50.0001	a	100.0000	
100.0001	a	500.0000	
+ de			
500.0001			
2.- Topográficos:			1.00 a 0.96
- Plana - Pendiente leve - Pendiente media - Pendiente fuerte			
3.- Accesibilidad al riego:			1.00 a 0.96
- Permanente - Parcial - Pcasional			
4.- Accesos y vías de comunicación:			1.00 a 0.93
- Primer orden			

- Segundo orden - Tercer orden - Herradura - Fluvial - Línea férrea - No tiene	
5.- Calidad del suelo:	
5.1.- Tipo de riesgos:	1.00 a 0.70
- Deslaves - Hundimientos - Volcánico - Contaminación - Heladas - Inundaciones - Vientos - Ninguna	
5.2.- Erosión:	0.98 a 0.96
- Leve - Moderada - Severa	
5.3.- Drenaje:	1.00 a 0.96
- Excesivo - Moderado - Mal drenado - Bien drenado	
6.- Servicios básicos:	1.00 a 0.942
- 5 indicadores - 4 indicadores - 3 indicadores - 2 indicadores - 1 indicador - 0 indicadores	

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

**Donde:**

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACION

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMETRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VIAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BASICOS

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

**b) Valor de edificaciones:**

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

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: Por el valor hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición		Valor					
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,9990
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Canalización Aguas	0,9990
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas Lluvias	0,9990
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,9990
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Tierra	0,1815		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Grafiado	0,4250	<b>Baños</b>	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Champiado	0,4040	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibro Cemento	0,6630	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Fibra Sintética	2,2120	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230	Estuco	0,4040	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650			Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	<b>Cubierta</b>		Dos Baños	0,2660
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gress	1,4230	Arena-Cemento	0,3100	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Fibro Cemento	0,6370	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Común	0,7910	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Teja Vidriada	1,2400		
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Zinc	0,4220	<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Polietileno	0,0000	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Domos / Traslúcido	0,0000	Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Ruberoy	0,0000	Tuberia Exterior	0,6250
<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,7260	Paja-Hojas	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Cady	0,1170		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Tejuelo	0,4090		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cerámica	0,7380		
Madera Común	0,3870	Marmeton	2,1150	Baldosa Cemento	0,2050		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350	Azulejo	0,6490		
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675				
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	<b>Puertas</b>			
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	No tiene	0,0000		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Madera Común	0,6420		
		Azulejo	0,6490	Caña	0,0150		
<b>Paredes</b>		Piedra o ladrillo	0,0000	Madera Fina	1,2700		
No tiene	0,0000			Aluminio	1,6620		
Hormigón Armado	0,9314	<b>Revestimiento</b>		Enrollable	0,8630		
Madera Común	0,6730	No tiene	0,0000	Hierro-Madera	1,2010		
Caña	0,3600	Madera Fina	0,8413	Madera Malla	0,0300		
Madera Fina	1,6650	Madera Común	0,6146	Tol Hierro	1,1690		
Bloque	0,8140	Arena-Cemento	0,1970				
Ladrillo	0,7300	Tierra	0,0870	<b>Ventanas</b>			
Piedra	0,6930	Mármol	0,9991	No tiene	0,0000		
Adobe	0,6050	Marmeton	0,7020	Madera Común	0,1690		
Tapial	0,5130	Marmolina	0,4091	Madera Fina	0,3530		
Bahareque	0,4130	Baldosa Cemento	0,2227	Aluminio	0,4740		
Fibro-Cemento	0,7011	Baldosa Cerámica	0,4060	Enrollable	0,2370		
		Grafiado	0,3790	Hierro	0,3050		
<b>Escalera</b>		Champiado	0,2086	Hierro madera	1,0000		
No Tiene	0,0000	Alumino	3,5349	Madera Malla	0,0630		
Hormigón Armado	0,1010	Piedra o ladrillo	0,7072				
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Cemento Alisado	0,0000	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hormigón Simple	0,0940			No tiene	0,0000		
Hierro	0,0880	<b>Revestimiento</b>		Hierro	0,1850		
Madera Común	0,0690	No tiene	0,0000	Madera Común	0,0870		
Caña	0,0251	Madera Común	0,0300	Caña	0,0000		
Madera Fina	0,0890	Caña	0,0150	Madera Fina	0,4090		
Ladrillo	0,0440	Madera Fina	0,1490	Aluminio	0,1920		
Piedra	0,0600	Arena-Cemento	0,0170	Enrollable	0,6290		
		Tierra	0,0045	Madera Malla	0,0210		
<b>Cubierta</b>		Mármol	0,1030				
Hormigón Armado	1,8600	Marmeton	0,0601	<b>Closets</b>			
Hierro	1,3090	Marmolina	0,0402	No tiene	0,0000		
Estereoestructura	7,9540	Baldosa Cemento	0,0310	Madera Común	0,3010		
Madera Común	0,5500	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Fina	0,8820		
Caña	0,2150	Grafiado	0,0000	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	1,6540	Champiado	0,0000				
		Piedra o ladrillo	0,0250				

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. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los

materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m2 de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

Afectación Coeficiente Corrector por Estado de Conservación			
Porcentaje A Reparar	Estable	A Reparar	Total Deterioro
Factores	1	0,84 A 0,40	0

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la ley, Art. 314.3 LORM.

**Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

**Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0,25 o/oo, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre del 2004.

**Art. 11.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 322 de la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 12.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 323 de la Ley de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

**Art. 13.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 14.- EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. En el caso de que el pago se efectuó de forma anual no se liquidarán descuentos ni recargos.

Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 346 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

**Art. 15.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras

entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 20 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 16.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

**Art. 18.- NOTIFICACION.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 19.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 475 y 476 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre del 2004.

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

**Art. 21.- CERTIFICACION DE AVALUOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 22.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del uno de enero del año dos mil ocho, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 23.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto las ordenanzas y las resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Guachapala, a los tres días del mes de diciembre del 2007.

f.) Sr. Juan José Loja Juca, Vicepresidente del I. Concejo.

f.) Sra. Ligia Elizabeth López Loza, Secretaria del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSION.-** Certifico que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Guachapala, en las sesiones realizadas en los días veinte y seis de noviembre y tres de diciembre del 2007.

f.) Sra. Ligia Elizabeth López Loza, Secretaria del Concejo.

**VICEALCALDIA DEL CANTON GUACHAPALA.-** Guachapala, a los cuatro días del mes de diciembre del 2007; a las 09h00.- Vistos: De conformidad con lo dispuesto por el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Sr. Juan José Loja Juca, Vicepresidente del I. Concejo.

**ALCALDIA DEL CANTON GUACHAPALA.-** Guachapala, a los seis días del mes de diciembre del 2007, a las 08h00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia a partir del uno de enero del año dos mil ocho, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene, para cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial.

f.) Lcdo. Angel Bolívar Castillo Orellana, Alcalde del cantón Guachapala.

Proveyó y firmó la presente ordenanza, el Lcdo. Angel Bolívar Castillo Orellana, Alcalde del cantón Guachapala, el seis de diciembre del año 2007.- Certifico.

f.) Sra. Ligia Elizabeth López Loza, Secretaria del Concejo.

---

**LA CORPORACION MUNICIPAL DEL  
CANTON PORTOVIEJO**

**Considerando:**

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad rural cada bienio;

Que en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios rurales ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

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

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

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

**Expede:**

**La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales del cantón Portoviejo, para el bienio 2008-2009.**

**Art. 1.- OBJETO DE LOS IMPUESTOS GENERALES.-** Son objeto de aplicación del impuesto municipal general sobre los predios rurales, todas las propiedades inmuebles ubicadas fuera de los límites urbanos de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Portoviejo.

**Art. 2.- HECHO GENERADOR.-** Los impuestos se causan por la existencia del inmueble rural gravado, la propiedad, o dominio del mismo.

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 rural si es en ésta donde queda más de la mitad de su valor real actualizado.

**Art. 3.- TRIBUTOS APLICABLES.-** Los predios del cantón Portoviejo están gravados por los siguientes tributos, que se cobra cada año:

1. El impuesto municipal rural principal, es el que 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 Art. 333 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 4.- SUJETO ACTIVO POR DERECHO PROPIO.-** El sujeto activo del impuesto municipal a que se refiere el numeral 1 del Art. 3 es la Municipalidad del Cantón Portoviejo, y el especificado en el numeral 2 el Cuerpo de Bomberos de Portoviejo, por ser la entidad que lo determina y recauda en este cantón.

**Art. 5.- SUJETO ACTIVO POR DELEGACION.-** El Municipio también podrá actuar, por delegación, como sujeto activo.

Para actuar como sujeto activo de este tributo adicional, será requisito indispensable que, en forma previa, el Alcalde haya suscrito un convenio específico de delegación sobre esta materia, con el representante de la entidad solicitante. En dicho convenio, que deberá protocolizarse en una notaría pública de la ciudad, se establecerán por lo menos, los siguientes acuerdos de mutuo entendimiento y compromiso obligatorio:

1. La entidad solicitante acepta la aplicación de las disposiciones de la presente ordenanza, en todas sus partes.
2. Constará, así mismo en forma expresa, el derecho del Municipio para retener el diez por ciento (10%) del valor recaudado, a fin de cubrir parte de los servicios técnicos de avalúo predial y de los gastos de administración, determinación y recaudación del correspondiente tributo.
3. Durante los primeros diez días laborables de cada mes, el Director Financiero del Municipio y su homólogo de la otra parte, realizarán liquidaciones mensuales de los valores recaudados y de las compensaciones a que haya lugar.

**Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los tributos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados fuera del perímetro urbano del cantón.

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 rurales de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios rurales.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios rurales pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios rurales que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios rurales ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios rurales por los tributos a la propiedad rurales 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 rurales, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios rurales 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.

**Art. 7.- ADMINISTRACION 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 rural del cantón Portoviejo, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y los departamentos de Rentas y de Tesorería.

**Art. 8.- VALOR REAL DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Cada dos años, de manera obligatoria, el Municipio de Portoviejo, por intermedio del Departamento de Avalúos y Catastros, procederá a realizar actualizaciones generales de los catastros y del valor real de de la propiedad inmobiliaria rural.

Para el efecto, se entiende por valor real de la propiedad aquel cuya determinación resulta de aplicar las siguientes normas:

1. Las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
2. Los parámetros específicos que, mediante ordenanza, se establezcan para aplicar, en las zonas rurales del cantón, los elementos relacionados con los valores del suelo, edificaciones y reposición de construcciones, es decir, el modelo de valoración, plano de valores del suelo y tabla de valoración de la construcción.
3. Las normas técnicas de uso general para valorar la propiedad rural.

La Municipalidad podrá contratar la asesoría técnica que fuere indispensable.

Es responsabilidad indelegable del Jefe de Avalúos y Catastros mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios rurales del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el valor real de la propiedad debidamente actualizado. El Departamento de Avalúos y Catastros está facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, un nuevo avalúo de cualquier predio rural.

La aplicación de lo dispuesto en este artículo, se sujetará a la Ordenanza para la determinación del valor de la propiedad de los predios rurales del cantón Portoviejo, debidamente aprobada por la Corporación Municipal

**Art. 9.- DEL PROCESO PREVIO A LA CATASTRACION Y VALORACION.-** Para cumplir con lo estipulado en el Art. 8 anterior, el Jefe de Avalúos y Catastros, previa obligatoria coordinación con el Director Financiero, presentará al Alcalde, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada dos años, un programa de trabajo, incluidos cronograma, funcionarios responsables, conformación y funciones de la Comisión de Avalúos, tareas individuales y departamentales, costos estimados y financiamiento presupuestado.

El Alcalde someterá dicha propuesta al estudio, informe y recomendaciones de la Comisión de Planeamiento Territorial y Obras Públicas, la cual deberá pronunciarse no más tarde de los primeros treinta días calendario de recibida la comunicación del Alcalde.

La decisión final será de competencia y responsabilidad del Alcalde, de forma tal que las respectivas actualizaciones y valoración estén concluidas antes del último día laborable del mes de diciembre del mismo año.

El Alcalde designará los miembros de la Comisión de Avalúos, cuya coordinación estará a cargo del Jefe de Avalúos y Catastros. Este Jefe mantendrá permanentemente informado al Alcalde sobre los avances y resultados de la catastración y valoración.

**Art. 10.- NOTIFICACION PREVIA AL AVALUO BIENAL.-** El Director Financiero, previa coordinación con el Jefe de Avalúos y Catastros, deberá notificar al público sobre la fecha de iniciación del avalúo bienal y las razones y objetivos de dicho avalúo, así como solicitar la debida colaboración ciudadana para la culminación exitosa del proceso.

Esta notificación se hará a través de los medios de comunicación colectiva, de carteles o de boletas individuales por cada predio, con por lo menos quince días de anticipación a la fecha de inicio del avalúo.

**Art. 11.- VARIOS PREDIOS.-** Cuando un contribuyente posea más de un predio rural en el cantón Portoviejo, que hayan sido avaluados separadamente o en conjunto, el Departamento de Avalúos y Catastros, para formar el catastro hará figurar por separado los predios y hará constar la suma de los valores de todos ellos, incluidos los derechos que el contribuyente posea en condominio.

**Art. 12.- VARIOS CONDOMINIOS.-** En el caso de que un predio pertenezca a varios condóminos, uno o más de ellos podrán pedir por escrito al Jefe de Avalúos y Catastros, y éste lo aceptará, que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a cada copropietario según los títulos de la propiedad, en los que deberá constar el valor, alícuota o parte que corresponda a cada copropietario.

**Art. 13.- MULTAS POR NEGAR INFORMACION O POR 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 sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Jefe de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cincuenta por ciento (50%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento veinticinco por ciento (125%) de esa remuneración.

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.

**Art. 14.- NOTIFICACION.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 15.- NOTIFICACION DEL VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Una vez concluido el proceso de valoración y aprobado por el Concejo Municipal, el Director Financiero en coordinación con el Jefe de Avalúos y Catastros podrá notificar en forma masiva o individual a los sujetos pasivos, sobre los resultados obtenidos en la determinación del valor de la propiedad actualizado del correspondiente predio, con indicación separada de los siguientes elementos:

1. Superficie y valores unitario y total del suelo.
2. Superficie y valores unitario y total de las edificaciones.
3. Valor de la propiedad actualizado de cada predio.

**Art. 16.- IMPUGNACION DEL AVALUO.-** Si el contribuyente no está de acuerdo con la valoración que la Dirección Financiera le notificó, podrá impugnar la valoración ante la Comisión de Avalúos dentro del término de quince días contados desde la fecha en que recibió la notificación.

La comisión, luego del análisis de rigor, fundamentará su pronunciamiento, que lo emitirá por escrito dentro del término de treinta días de recibida la impugnación, bien sea aceptándola total o parcialmente o rechazándola.

**Art. 17.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALUOS.-** Una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados con las decisiones de la Comisión de Avalúos o haya vencido el plazo de treinta días a contarse desde el siguiente al de la notificación, así como dentro del plazo de cuarenta días de notificados con las emisiones de los títulos de crédito, o con los resultados de fiscalizaciones ordenadas por el Alcalde o el Director Financiero, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero.

Dentro del término de cuarenta días de recibido el reclamo, el Director Financiero dictará resolución motivada, la que se pondrá en conocimiento del reclamante.

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.

**Art. 18.- DEL CATASTRO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO RURAL DEL CANTON PORTOVIEJO.-** El catastro del patrimonio inmobiliario rural del cantón Portoviejo será un documento oficial del Municipio, cuya elaboración, documentos de respaldo y actualización permanente son de responsabilidad privativa e indelegable del Departamento de Avalúos y Catastros.

En ese catastro se registrará todos los elementos cualitativos y cuantitativos de cada predio, a fin de determinar en forma precisa su valor real actualizado.

Dicho catastro incluirá todos los cambios que, hasta el 31 de diciembre de cada año, hubiere registrado el Departamento de Avalúos y Catastros sobre los bienes inmuebles rurales.

En el citado catastro deben aparecer debidamente identificados y configurados los siguientes elementos correspondientes a cada predio rural del cantón Portoviejo, sin excepción de ninguna clase, incluso los elementos que corresponden a predios exonerados del pago de tributos:

1. Número de orden, en sentido alfabético de apellidos y nombres de los contribuyentes u orden numérico por la clave catastral.
2. Código alfanumérico asignado a cada predio.
3. Apellidos y nombres del contribuyente.
4. Número de la cédula de identidad del contribuyente.
5. Número del registro único de contribuyentes, cuando corresponda.
6. Ubicación de calle y número de cada predio. En el caso de los contribuyentes que tengan más de un predio, se agrupará en forma consecutiva la dirección de los predios y de la que corresponda a los derechos que tengan en copropiedad.
7. Valor real actualizado de cada predio y de los derechos de cada copropiedad.

Al final del catastro se harán constar las cantidades y valores acumulados para el cantón, en las columnas que correspondan a los siguientes numerales: 3 (número total de contribuyentes), 1 (número total de predios), 7 (total del valor real actualizado de todas las propiedades).

**Art. 19.- DEL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTON PORTOVIEJO.-** Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria rural del cantón Portoviejo. 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 rural contendrá la información del Catastro Patrimonial, previsto en el Art. 18, 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 rural también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

**Art. 20.- DEDUCCIONES DEL VALOR REAL DEL PREDIO.-** Los contribuyentes que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a que el Municipio, por intermedio de la Dirección Financiera, les otorgue deducciones, con sujeción a las siguientes normas:

1. Los contribuyentes deberán presentar solicitud escrita al Director Financiero, hasta el 30 noviembre de cada año.
2. Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.
3. En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, 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.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

4. La rebaja por deudas hipotecarias tendrá los siguientes límites:
  - 4.1. Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.
  - 4.2. Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.
  - 4.3. Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.
5. Para efectos de lo estipulado en el numeral 4 de este artículo, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los demás casos, esa Dirección procederá conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elabore en concordancia con lo dispuesto en el tercer inciso del numeral 3 de este artículo.
6. 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.

**Art. 21.- VALOR IMPONIBLE.-** El valor imponible de cada propiedad inmobiliaria rural es aquel con el cual el valor real actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme al Art. 20.

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

Será de competencia y responsabilidad privativa del Director Financiero determinar el valor imponible, el valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente.

**Art. 22.- DEL IMPUESTO MUNICIPAL PRINCIPAL.-** El valor del impuesto municipal principal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2008, será el que resulte de aplicar la tarifa del 1.50 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 23.- EXENCIONES DEL IMPUESTO MUNICIPAL.-** Están exentos del pago del impuesto de que trata el Art. 22, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, los contribuyentes por las siguientes propiedades rurales, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:
  - 1.1. Los predios cuyo valor real actualizado sea menor al equivalente a quince remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, de conformidad con el valor que se encuentre vigente en el mes de diciembre inmediato anterior al del año que corresponde el cobro del impuesto.
  - 1.2. Las demás contempladas en el Art. 336 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
  - 1.3. Gozarán de exención tributaria temporal los contribuyentes que se encuentren comprendidos en el Art. 337 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
  - 1.4. Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del valor real actualizado del predio o predios rurales de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al del que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo valor excedente.

Los contribuyentes deben presentar hasta el 31 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las exoneraciones o rebajas determinadas a partir del numeral 1.4., para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

**Art. 24.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** El Director Financiero ordenará al Jefe del Departamento de Rentas para que proceda a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir no más tarde del último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio de la Dirección Financiera y del Departamento de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La Dirección del Predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.

5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de la propiedad actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímil, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art. 25.- 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 Financiero autorizará por escrito al Jefe del Departamento de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 24.

**Art. 26.- CUSTODIA DE LOS TITULOS DE CREDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES.-** Una vez concluido el trámite de que tratan los Arts. 24 y 25, el Jefe del Departamento de Rentas hará refrendar los títulos de crédito o los recibos provisionales, con la firma del Director Financiero y la suya propia, luego de los cual los entregará de inmediato al Tesorero del Municipio, para su custodia y recaudación pertinente.

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

**Art. 27.- RECAUDACION 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.

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

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

**Art. 28.- CANJE DE LOS RECIBOS PROVISIONALES.-** Tan pronto la Dirección Financiera haya superado las causas que motivaron el retraso contemplado en el Art. 25, procederá a canjear los recibos provisionales con los títulos de crédito, cumpliendo con las formalidades contempladas.

Para estos fines, la Tesorería Municipal notificará en forma general a los contribuyentes, a través de los medios de comunicación social y de carteles.

Para reintegrar algún valor que el contribuyente hubiere pagado en exceso, la Tesorería Municipal utilizará las notas de crédito que, por triplicado y cumpliendo las mismas formalidades que para los títulos de crédito, haya emitido la Jefatura del Departamento de Rentas. El original de la nota de crédito será entregado al contribuyente, la primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

**Art. 29.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACION.-** 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 rural:

TABLA DE DESCUENTOS EN LA RECAUDACION DE LOS TRIBUTOS SOBRE LOS PREDIOS RURALES	
PERIODO DE RECAUDACION (en cualquier día de cada quincena)	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%

**Art. 30.- RECARGOS EN LA RECAUDACION.-** Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

**Art. 31.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACION Y DEPOSITO BANCARIO.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

A ese reporte el Tesorero adjuntará copia de los documentos bancarios siguientes:

1. De los comprobantes de depósito que en el mismo día deberá hacer de los mencionados valores en el banco y en las cuentas que previamente haya autorizado el Municipio.
2. Del movimiento y saldo de cada una de esas cuentas bancarias.

**Art. 32.- INTERES DE MORA.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

Si los títulos de crédito se hubieren expedido después del mes de julio, los intereses de mora y las multas, en su caso, correrán únicamente desde la fecha de su expedición.

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

El valor de tales intereses pertenecerá a los respectivos beneficiarios de los tributos y recargo.

**Art. 33.- 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.

**Art. 34.- IMPUTACION 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.

**Art. 35.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeran afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad, dentro del plazo de veinte días, contados desde el día hábil siguiente al de la notificación respectiva. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

**Art. 36.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-** Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en esta

ordenanza, los notarios y el registrador de la propiedad del cantón deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los notarios y el Registrador de la Propiedad exigirá que previamente el contribuyente le presente:
  - Certificado del valor de la propiedad emitido por el Departamento de Avalúos y Catastros.
  - Certificado de no adeudar emitido por la Tesorería Municipal.
  - Certificado de no adeudar emitido por la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado de Portoviejo.
  - Permiso de desmembración y certificado de no estar afectado por el plan regulador emitido por la Dirección de Planeamiento Territorial.
  - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, la Municipalidad solicitará la nulidad del documento.

2.- Dentro de los diez primeros días de cada mes, los notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un resumen del registro completo sobre la siguiente información:

- 2.1. Transferencias de dominio de los predios rurales, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior.
- 2.2. Particiones entre condóminos.
- 2.3. Adjudicaciones por remate y otras causas.
- 2.4. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director Financiero. Para el efecto el Director Financiero deberá coordinar previamente con el Jefe de Avalúos y Catastros.

**Art. 37.- FACULTAD SANCIONADORA DEL DIRECTOR FINANCIERO.-** El Director Financiero impondrá las siguientes sanciones en cada caso:

1. Los evaluadores que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del valor real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubieren graves presunciones de dolo, el Director Financiero elevará ante el Alcalde petición fundamentada solicitando que se disponga la destitución del evaluador, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.

Para aplicar estas sanciones el Director Financiero podrá coordinar con el Jefe de Avalúos y Catastros.

2. Cuando los notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en el numeral 1 del Art. 36, incurrirán en sanción de multa equivalente al cinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
3. Los notarios y el Registrador de la Propiedad que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en el numeral 2 del Art. 35, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al doce y medio por ciento (12,5%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

**Art. 38.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, 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.

**Art. 39.- DE LA SOLICITUD DE TRAMITES.-** Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal debe estar debidamente actualizados sus datos en la ventanilla de actualización del Departamento de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar la cédula de ciudadanía, certificado de votación, registro único de contribuyente, escritura o certificado de solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad.

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; el Departamento de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en los instructivos y procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

**Art. 40.- CERTIFICACIONES.-** La Dirección Financiera y el Departamento de Avalúos y Catastros otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitida por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.
- Certificado de no adeudar a la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Portoviejo.

- Certificado de no afectación del Plan Regulador o permiso de desmembración dependiendo si la certificación es total o parcial.
- Levantamiento planimétrico con coordenadas UTM cuando el predio no constara en la cartografía del Departamento de Avalúos y Catastros o cuando las medidas del predio catastrado son diferentes en un porcentaje mayor al 10% al que especifica la escritura pública.
- Plano de partición o lotización cuando ese fuera el caso.
- Cédula de ciudadanía o registro único de contribuyente, certificado de votación.

Una vez entregada la documentación requerida en la ventanilla correspondiente por parte del contribuyente, el Departamento de Avalúos y Catastros entregará la certificación solicitada en un plazo de 24 horas, una vez que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de catastros, y cuando no requiera inspección de campo, para este último caso el plazo de entrega se sujetará al instructivo elaborado y aprobado para el efecto.

**Art. 41.- DE LAS INSPECCIONES.-** Cuando una solicitud de ingreso, reingreso 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 el Departamento de Avalúos y Catastros, en un plazo de 5 días laborables.

**Art. 42.- DE LA PRESENTACION 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 rurales del cantón, está obligado a catastrarla en el Departamento de Avalúos y Catastro en un plazo no mayor de 15 días calendarios desde la inscripción en la registraduría de la propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la registraduría de la propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la haga con una escritura en la que haya transcurrido más de seis meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de Solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Portoviejo.

**Art. 43.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

**Art. FINAL.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza regirá desde el primero de enero del 2008, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Portoviejo, a los veintidós días del mes de noviembre del año dos mil siete.

f.) Ec. Verónica Mendoza de Guillén, Vicealcaldesa del cantón.

f.) Ab. Marjorie Cedeño de Macías, Secretaria General del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSION.-** Certifico que la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales del cantón Portoviejo, para el bienio 2008-2009, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón, en las sesiones realizadas por la Corporación Municipal en los días 7 y 22 de noviembre del 2007.

f.) Ab. Marjorie Cedeño de Macías, Secretaria General del Concejo.

**VICEALCALDIA DEL CANTON PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 23 de noviembre del 2007; a las 11h00.- Vistos: De conformidad con el Art. 125 de la Codificación a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y tres copias de la presente ordenanza, ante la señora Alcaldesa del cantón, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Ec. Verónica Mendoza de Guillén, Vicealcaldesa del cantón.

f.) Ab. Marjorie Cedeño de Macías, Secretaria General del Concejo.

**ALCALDIA DEL CANTON PORTOVIEJO.-** Portoviejo, a los veintitrés días del mes de noviembre del 2007; a las 15h30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 126 de la Codificación a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales del cantón Portoviejo, está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sanciono la ordenanza que antecede para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial.

f.) Patricia Briones de Poggi, Alcaldesa del cantón Portoviejo.

Proveyó y firmó la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales del cantón Portoviejo, la señora Patricia Briones de Poggi, Alcaldesa del cantón Portoviejo, el 23 de noviembre del 2007.

Lo certifico:

f.) Ab. Marjorie Cedeño de Macías, Secretaria General del Concejo.

**Considerando:**

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone;

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;

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

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

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

**Expede:**

**La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008-2009.**

**Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

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

**Art. 3.- 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:

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

**Art. 4.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Local Putumayense.

**Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

**Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares

de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.) Valor de terrenos.-**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón:

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON PUTUMAYO										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS- PUERTO EL CARMEN										
Sector	Agua potab	Alcant Sanit	Alcant fluvial	Energ electr	Alumb públic	Red vial	Aceras y bord	Red teléfon	Recole c de basu	Promed %
01 Cobertura	97,67	98,47	93,82	100,00	97,45	76,07	90,73	87,27	100,00	93,50
Déficit	2,33	1,53	6,18	0,00	2,55	23,93	9,27	12,73	0,00	6,50
02 cobertura	96,24	95,68	40,08	100,00	88,40	33,52	68,30	56,80	69,00	72,00
Déficit	3,76	4,32	59,92	0,00	11,60	66,48	31,70	43,20	31,00	28,00
03 cobertura	40,55	76,06	0,00	66,00	54,77	30,34	11,38	27,85	43,69	38,96
Déficit	59,45	23,94	100,00	34,00	45,23	69,66	88,62	72,15	56,31	61,04
04. cobertura	0,00	8,90	0,00	8,97	6,15	19,79	1,23	0,00	14,77	6,65
Déficit	100,00	91,10	100,00	91,03	93,85	80,21	98,77	100,00	85,23	93,35
05 Cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,60	0,00	0,00	0,00	0,18
Déficit	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,40	100,00	100,00	100,00	99,82
Prom.Cobert	46,89	55,82	26,78	54,99	49,35	32,26	34,33	34,38	45,49	42,26
Prom.Deficit	53,11	44,18	73,22	45,01	50,65	67,74	65,67	65,62	54,51	57,74

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON PUTUMAYO										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS- PARROQUIA PALMA ROJA										
Sector	Agua	Alcant	Alcant	Energ	Alumb	Red	Aceras	Red	Recole	Promed

	Potab	Sanit	Fluvial	Eléctr	Públic	Vial	y bord	teléfon	c de basu	%
01 cobertura	0,00	0,00	0,00	83,33	82,67	29,33	4,00	0,00	41,33	26,74
Déficit	100,00	100,00	100,00	16,67	17,33	70,67	96,00	100,00	58,67	73,26
02 cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,12	0,00	0,00	7,20	2,26
Déficit	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	86,88	100,00	100,00	92,80	97,74
Prom.cobert	0,00	0,00	0,00	41,67	41,34	21,23	2,00	0,00	24,27	14,50
Prom.deficit	100,00	100,00	100,00	58,34	58,67	78,78	98,00	100,00	75,74	85,50

PROYECTO DE CATASTRO INTEGRAL DEL CANTON PUTUMAYO										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS- RECINTO SANSAHUARI										
Sector	Agua Potab	ACLANT Sanit	Alcant Fluvial	Energ Eléctr	Alumb Públic	Red Vial	Aceras y bord	Red teléfon	Recole c de basu	Promed %
01 Cobertura	100,00	0,00	0,00	87,50	82,00	29,07	9,67	0,00	100,00	45,36
Déficit	0,00	100,00	100,00	12,50	18,00	70,93	90,33	100,00	0,00	54,64
02 Cobertura	93,80	0,00	0,00	46,88	43,00	19,90	3,00	0,00	65,00	30,18
Déficit	6,20	100,00	100,00	53,12	57,00	80,10	97,00	100,00	35,00	69,82
03 Cobertura	53,60	0,00	0,00	10,71	6,86	11,09	0,00	0,00	10,29	10,28
Déficit	46,40	100,00	100,00	89,29	93,14	88,91	100,00	100,00	89,71	89,72
Prom.Cobert	82,47	0,00	0,00	48,36	43,95	20,02	4,22	0,00	58,43	28,61
Prom.Deficit	17,53	100,00	100,00	51,64	56,05	79,98	95,78	100,00	41,57	71,39

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

TABLA DE PRECIOS DE TERRENO POR M2 PUERTO EL CARMEN

SH	HOMOGENEO	LIMITES PONDERACION		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		SUPERIOR	INFERIOR	MAYOR	MENOR	
	1	9,61	8,65	15,00	14,00	12,50
	2	8,21	6,03	11,00	8,00	6,50
	3	5,22	3,13	5,00	3,00	2,50
	4	2,30	1,08	2,00	2,00	1,50
	5	0,94	0,82	1,00	1,00	

TABLA DE PRECIOS DE TERRENO POR M2 PARROQUIA PALMA ROJA

SH	HOMOGENEO	LIMITES PONDERACION		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		SUPERIOR	INFERIOR	MAYOR	MENOR	
	1	5,01	3,01	1,00	1,00	
	2	1,59	1,16	0,10	0,10	

TABLA DE PRECIOS DE TERRENO POR M2 PARROQUIA SANSAHUARI

SH	HOMOGENEO	LIMITES PONDERACION		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		SUPERIOR	INFERIOR	MAYOR	MENOR	
	Eje comercial			1.20		
	1	6,01	5,20	0,60	0.6000	
	2	4,84	3,46	0,30	0,30	
	3	3,03	1,53	0,07	0,07	

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

y servicios

1.0 a .93

Aceras  
Bordillos  
Teléfono  
Recolección de basura  
Aseo de calles

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

**1.- GEOMETRICOS**

- 1.1. Relación frente/fondo      Coeficiente 1.0 a .94
- 1.2. Forma      Coeficiente 1.0 a .94
- 1.3. Superficie      Coeficiente 1.0 a .94
- 1.4. Localización en la manzana      Coeficiente 1.0 a .95

VI = Vsh x Fa x s

**Donde:**

- VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
- Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
- Fa = FACTOR DE AFECTACION
- S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**2.- TOPOGRAFICOS**

- 2.1. Características del suelo      Coeficiente 1.0 a .95
- 2.2. Topografía      Coeficiente 1.0 a .95

**b.) Valor de edificaciones.-**

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

**3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**

- 3.1. Infraestructura básica      Coeficiente 1.0 a .88
  - Agua potable
  - Alcantarillado
  - Energía eléctrica
- 3.2. Vías      Coeficiente 1.0 a .88
  - Adoquín
  - Hormigón
  - Asfalto
  - Piedra
  - Lastre
  - Tierra
- 3.3. Infraestructura complementaria      Coeficiente

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION**  
**CATASTRO URBANO 2008-2009 - GOBIERNO LOCAL PUTUMAYENSE**

Constante Reposición		Valor	Rubro Edificación		Valor	Rubro Edificación		Valor	Rubro Edificación		Valor
1 piso 19,1253			ACABADOS			INSTALACIONES			OTRAS INVERSIONES		
+ 1 piso 17,1183			ACABADOS			INSTALACIONES			OTRAS INVERSIONES		
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor		
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>		<b>OTRAS INVERSIONES</b>					
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarios</b>		<b>Sauna / Turco / Hidromasaje</b>					
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	2 Personas					
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Pozo Ciego	0,1090	4 Personas					
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Canalización Aguas Servidas	0,1530	6 Personas					
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Canalización Aguas Lluvias	0,1530	10 Personas					
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Canalización Combinado	0,5490						
Caña	0,4970	Mármol	3,5210			<b>Ascensor</b>					
Madera Fina	0,5300	Marmelton	2,1920	<b>Baños</b>		2 Personas					
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	No tiene	0,0000	4 Personas					
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Letrina	0,0310	6 Personas					
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Baño Común	0,0530	10 Personas					
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230	Medio Baño	0,0970						
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Un Baño	0,1330	<b>Escalera Eléctrica</b>					
		Duela	0,3980	Dos Baños	0,2660	30 Peldaños					
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gress	1,4230	Tres Baños	0,3990	50 Peldaños					
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Cuatro Baños	0,5320						
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	+ de 4 Baños	0,6660	<b>Aire Acondicionado</b>					
Hierro	0,5700					1-5 Salidas					
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		<b>Eléctricas</b>		6-10 Salidas					
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	10 o más Salidas					
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Alambre Exterior	0,5940						
		Caña	0,3795	Tubería Exterior	0,6250	<b>Sist. De Red / Seguridad</b>					
<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,7260	Empotradas	0,6460	Max. Seg.					
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240			Mn. Seg.					
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400								
Hierro	0,6330	Marmol	2,9950			<b>Piscinas</b>					
Madera Común	0,3870	Marmelton	2,1150			Temperada					
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350			Fría					
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675								
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240			<b>Cerramientos</b>					
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360			Bloque					
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340			Adobe/Tapial					
						Malla					
<b>Paredes</b>		<b>Revestimiento Exterior</b>				Piedra					
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000			Ladrillo					
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970								
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870			<b>Vías y Caminos</b>					
Caña	0,3600	Marmol	0,9991			Piedra					
Madera Fina	1,8650	Marmelton	0,7020			Asfalto					
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4081			Adoquín					
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227			Lastre					
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060			Cemento					
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790								
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086			<b>Instalación Deportiva</b>					
Bahareque	0,4130					Asfalto					
Fibro-Cemento	0,7011	<b>Revestimiento Escalera</b>				Adoquín					
		No tiene	0,0000			Ladrillo					
<b>Escalera</b>		Madera Común	0,0300			Cemento					
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150			Césped					
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490								
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170								
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	1,0330								
Hierro	0,0880	Marmelton	0,0601								
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,4042								
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310								
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623								
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000								
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000								
<b>Cubierta</b>		<b>Tumbados</b>									
Hormigón Armado	1,8600	No tiene	0,0000								
Hierro	1,3090	Madera Común	0,4420								
Estereoesctructura	7,9540	Caña	0,1610								
Madera Común	0,5500	Madera Fina	2,5010								
Caña	0,2150	Arena-Cemento	0,2850								
Madera Fina	1,6540	Grafiado	0,4250								
		Champiado	0,4040								
		Fibro Cemento	0,6630								
		Fibra Síntica	2,2120								
		Estuco	0,4040								
		<b>Cubierta</b>									
		Arena-Cemento	0,3100								
		Fibro Cemento	0,6370								
		Teja Común	0,7910								
		Teja Vidriada	1,2400								
		Zinc	0,4220								
		Polietileno									
		Domos / Traslúcido									
		Ruberoy									
		Paja-Hojas	0,1170								
		Cady	0,1170								
		Tejuelo	0,4090								
		Baldosa Cerámica	0,0000								
		Baldosa Cemento	0,0000								
		Azulejo	0,0000								
		<b>Puertas</b>									
		No tiene	0,0000								
		Madera Común	0,6420								
		Caña	0,0150								
		Madera Fina	1,2700								
		Aluminio	1,6620								
		Enrollable	0,8630								
		Hierro-Madera	1,2010								
		Madera Malla	0,0300								
		Tol Hierro	1,1690								
		<b>Ventanas</b>									
		No tiene	0,0000								
		Madera Común	0,1690								
		Madera Fina	0,3530								
		Aluminio	0,4740								
		Enrollable	0,2370								
		Hierro	0,3050								
		Madera Malla	0,0630								
		<b>Cubre Ventanas</b>									
		No tiene	0,0000								
		Hierro	0,1850								
		Madera Común	0,0870								
		Caña	0,0000								
		Madera Fina	0,4090								
		Aluminio	0,1920								
		Enrollable	0,6290								
		Madera Malla	0,0210								
		<b>Closets</b>									
		No tiene	0,0000								
		Madera Común	0,3010								
		Madera Fina	0,8820								
		Aluminio	0,1920								

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
AÑOS CUMPLIDOS	APORTICADOS				SOPORTANTES		
	HORMIGO N 1	HIERRO 2	MADERA TRATADA 3	MADERA COMÚN 4	BLOQUE LADRILLO 1	BAHAREQUE 2	ADOBE TAPIAL 3
0-4	1	1	1	1	1	1	1
4-9	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
10-14	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
15-19	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
20-24	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-29	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
30-34	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
35-39	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
40-44	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
45-49	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
50-54	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
55-59	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
60-64	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
65-69	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
70-74	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
75-79	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
80-84	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
85-89	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
90 o más	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m<sup>2</sup> de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
% a reparar	Estable	A reparar	Total deterioro
Factor	1	De 0,84 a 0,40	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m<sup>2</sup> de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del

valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la ley, Art. 307 LORM.

**Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

**Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.6 por mil, (0.0006), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 11.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 214 pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

**Art. 12.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 13.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 316 de la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 14.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

**Art. 15.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 16.- EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de agosto	6.66%
Del 1 al 30 de septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de octubre	8.33%
Del 1 al 30 de noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

**Art. 17.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés

anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

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

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

**Art. 20.- NOTIFICACION.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

**Art. 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 23.- CERTIFICACION DE AVALUOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 24.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 25.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación,

administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Putumayo, a los ocho días del mes de noviembre del 2007.

f.) Sr. Ismer Santacruz, Vicealcalde del Gobierno Local Putumayense.

f.) Dr. Rubén Banguera González, Secretario General del Gobierno Local Putumayense.

**CERTIFICADO DE DISCUSION.-** Certifico que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Putumayo, en las sesiones realizadas por la Corporación Municipal en los días 31 de octubre del 2007 y 8 de noviembre del 2007.

f.) Dr. Rubén Banguera González, Secretario General del Gobierno Local Putumayense.

**VICEALCALDIA DEL CANTON PUTUMAYO.-** Puerto El Carmen, a los nueve días del mes de noviembre del 2007; a las 14h00.- Vistos: De conformidad con el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Sr. Ismer Santacruz, Vicealcalde del Gobierno Local Putumayense.

**ALCALDIA DEL CANTON PUTUMAYO.-** Puerto El Carmen, a los trece días del mes de noviembre del 2007; a las 16h00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono.- La presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

f.) Agr. Abdón Hidalgo D., Alcalde del Gobierno Local Putumayense.

Proveyó y firmó la presente ordenanza el Agrónomo Abdón Hidalgo Díaz, Alcalde del Gobierno Local Putumayense, en el día y hora señalada.

f.) Dr. Rubén Banguera González, Secretario General del Gobierno Local Putumayense.

---

**EL I. CONCEJO CANTONAL  
DE SANTA ROSA**

**Considerando:**

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que, las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, en materia de haciendas, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios rurales ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que, las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

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 él, éste valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;

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

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

En uso de las atribuciones que le confiere los artículos 332 y 333 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

**Expede:**

**La Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2008 - 2009.**

**Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 331 al 337 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

1.- El impuesto a los predios rurales

**Art. 3.- 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:

- 1.- Identificación predial.
- 2.- Tenencia.
- 3.- Descripción del terreno.
- 4.- Infraestructura y servicios.

5.- Uso del suelo.

6.- Descripción de las edificaciones.

7.- Gastos e inversiones.

**Art. 4.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Santa Rosa.

**Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del cantón.

**Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

**a) Valor de terrenos**

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

**SECTORES HOMOGENEOS  
DEL AREA RURAL DE SANTA ROSA**

N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEEO 4.2
3	SECTOR HOMOGENEEO 5.3

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo

deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, PH, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGENE O	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
<b>SH 3.1</b>	3747	3.314	2.882	2420	1989	1556	1095	662
<b>SH 4.2</b>	1.072	947	821	696	564	438	313	188
<b>SH 5.3</b>	509	450	512	331	271	211	152	92

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **geométricos**; localización, forma, superficie, **topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte, **accesibilidad al riego**; permanente, parcial, ocasional, **accesos y vías de comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **calidad del suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES  
DE MODIFICACION POR INDICADORES**

**1.- GEOMETRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO** 1.00 A 0.98

- REGULAR
- IRREGULAR
- MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS** 1.00 A 0.96

- CAPITAL PROVINCIAL
- CABECERA CANTONAL
- CABECERA PARROQUIAL
- ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE**

2.26 A 0.65

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

**2.- TOPOGRAFICOS**

1.00 A 0.96

- PLANA
- PENDIENTE LEVE
- PENDIENTE MEDIA
- PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

1.00 A 0.96

- PERMANENTE
- PARCIAL
- OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VIAS DE COMUNICACION**

1.00 A 0.93

- PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN  
 TERCER ORDEN  
 HERRADURA  
 FLUVIAL  
 LINEA FERREA  
 NO TIENE

valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS**

1.00 A 0.70

Donde:

DESLAVES  
 HUNDIMIENTOS  
 VOLCANICO  
 CONTAMINACION  
 HELADAS  
 INUNDACIONES  
 VIENTOS  
 NINGUNA

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACION

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMETRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

**5.2.- EROSION**

0.985 A 0.96

LEVE  
 MODERADA  
 SEVERA

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VIAS DE COMUNICACION

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BASICOS

**5.3.- DRENAJE**

1.00 A 0.96

EXCESIVO  
 MODERADO  
 MAL DRENADO  
 BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BASICOS**

1.00 A 0.942

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

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

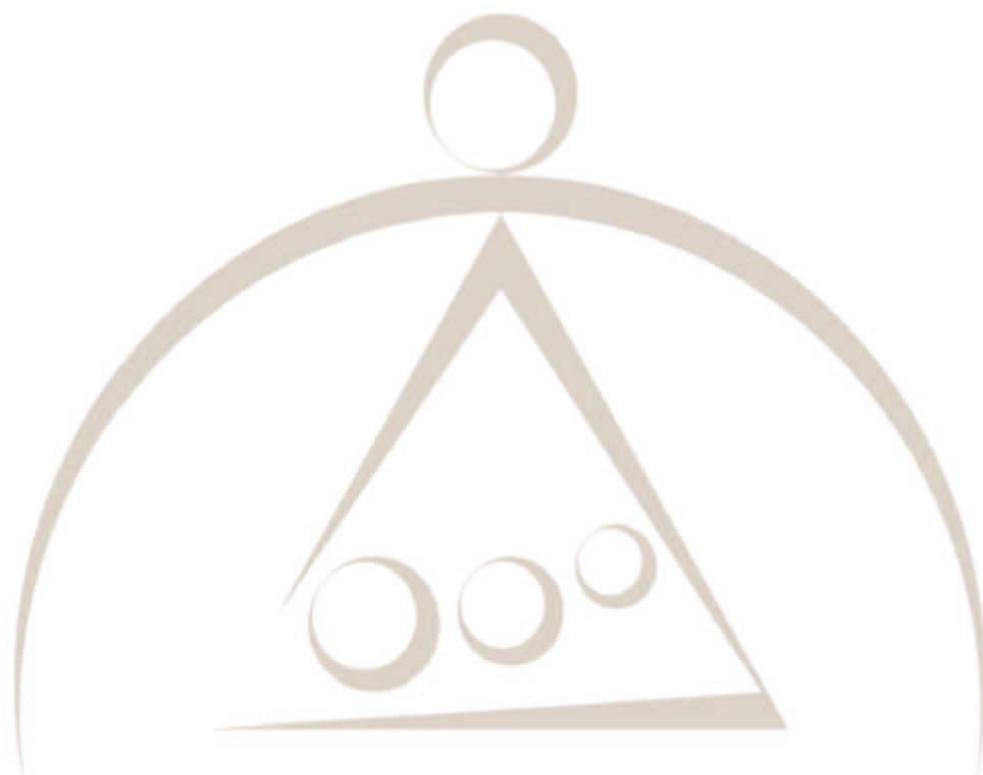
**b) Valor de edificaciones**

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

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: valor de terreno =

**FACTORES: RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO**



<b>Constante Reposición</b>	<b>Valor</b>
1 piso	
+ 1 piso	

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

**DEPRECIACION  
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD**

AÑOS CUMPLIDOS	APORTICADOS				SOPORTANTES		
	HORMIGON	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMUN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPIAL
	1	2	3	4	1	2	3
0-4	1	1	1	1	1	1	1
4--9	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
10--14	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
15-19	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
20-24	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-29	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
30-34	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
35-39	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
40-44	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
45-49	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
50-54	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
55-59	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
60-64	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
65-69	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
70-74	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
75-79	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
80-84	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
85-89	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
90 o más	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m<sup>2</sup> de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la ley, Art. 307 LORM.

**Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

**Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1.88 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 10.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro

y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 11.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

**Art. 12.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 13.- EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 31 de enero	10%
Del 1 al 28 de febrero	9.16%
Del 1 al 31 de marzo	8.33%
Del 1 al 30 de abril	7.49%
Del 1 al 31 de mayo	6.66%
Del 1 al 30 de junio	5.83%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de agosto	6.66%
Del 1 al 30 de septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de octubre	8.33%
Del 1 al 30 de noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

**Art. 14.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 15.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 16.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 17.- NOTIFICACION.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 18.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre del 2004.

**Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 20.- CERTIFICACION DE AVALUOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 21.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 22.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

Dada y firmada en la sala de sesiones de la I. Municipalidad del Cantón Santa Rosa, provincia de El Oro, a los veintitrés días del mes de noviembre del año dos mil siete.

f.) Prof. Luis Alberto Porras Porras, Vicepresidente.

f.) Lcda. Lida Loayza de Vallejo, Secretaria encargada.  
Lcda. Lida Loaiza de Vallejo, **SECRETARIA GENERAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA (E);**

**CERTIFICO:**

Que el Concejo Municipal de Santa Rosa conoció y aprobó la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 - 2009, en las sesiones ordinarias del nueve (9) y veintitrés (23) de noviembre del dos mil siete, en primera y segunda instancia, respectivamente.

Santa Rosa, 28 de noviembre del 2007.

f.) Lcda. Lida Loaiza de Vallejo, Secretaria (E).

Santa Rosa, 5 de diciembre del 2007; a las 11h05 horas.

**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ROSA. VISTOS:** La ordenanza que antecede y amparado en lo prescrito en el Art. 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, elévese a conocimiento del señor Alcalde, para su sanción, la presente Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 - 2009.- Cúmplase.

f.) Prof. Luis Alberto Porras Porras, Vicepresidente.

Jorge A. Mendoza González, **SECRETARIO GENERAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA.** Siento razón que notifiqué personalmente al señor ingeniero Clemente Esteban Bravo Riofrío, Alcalde de Santa Rosa, con la providencia que antecede, el día de hoy, cinco de diciembre del dos mil siete; a las 11h15.- Lo certifico.

f.) Sr. Jorge Mendoza González, Secretario.

Santa Rosa, 5 de diciembre del 2007.- A las 11h40.

Ingeniero Clemente Esteban Bravo Riofrío, Alcalde de Santa Rosa, en uso de las atribuciones que me confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal, **SANCIONO** la presente Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 - 2009.- Publíquese y cúmplase.

f.) Ing. Clemente Bravo Riofrío, Alcalde de Santa Rosa.

**RAZON:** Siento como tal que el ingeniero Clemente Esteban Bravo Riofrío, Alcalde de Santa Rosa, sancionó la presente Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 - 2009.- Lo certifico.

Santa Rosa, a 5 de diciembre del 2007.

f.) Jorge A. Mendoza González, Secretario.

**EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL  
CANTON SAN MIGUEL DE URQUQUI**

**Considerando:**

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone;

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;

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

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

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

**Expide:**

**La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008-2009.**

**Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 331 a 337 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

1. El impuesto a los predios rurales.

**Art. 3. 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:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso y calidad del suelo.
6. Descripción de las edificaciones.
7. Gastos e inversiones.

**Art. 4. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Urcuquí.

**Art. 5. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del cantón.

**Art. 6. VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ley; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos,

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

**a) Valor de terrenos**

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

**SECTORES HOMOGENEOS DEL AREA RURAL DE URCUQUI**

No.	SECTORES
1	Sector Homogéneo 4.1
2	Sector Homogéneo 5.2
3	Sector Homogéneo 6.3
4	Sector Homogéneo 6.4
5	Sector Homogéneo 7.2

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico y contenido de materia orgánica y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del **plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

**MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE URCUQUI  
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS POR SECTORES HOMOGENEOS**

Sector Homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad el suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.1	15.789,47	13.859,65	11.929,82	10.000,00	8.070,78	6.140,35	4.210,53	2.280,70
SH 5,2	11.759,13	10.304,35	8.869,57	7.454,78	6.000,00	4.565,22	3.130,43	1.695,65
SH 6,3	5.142,86	4.514,29	3.885,71	3.257,14	2.628,57	2.000,00	1.371,43	742,86
SH 6,4	1.542,86	1.354,29	1.165,71	977,14	788,57	600,00	411,43	222,86
SH 7,2	375	329	283	238	192	146	100	54

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o

reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana,

pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al riego;** permanente, parcial, ocasional. **Accesos y vías de comunicación;** primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos;** electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES MODIFICACION POR INDICADORES**

**1.- GEOMETRICOS:**

**1.1 Forma del predio** **1.00 a 0.98**  
Regular  
Irregular  
Muy Irregular

**1.2. POBLACIONES CERCANAS** **1.00 a 0.96**  
Capital provincial  
Cabecera cantonal  
Cabecera parroquial  
Asentamiento urbanos

**1.3. SUPERFICIE** **2.26 a 0.65**  
0.0001 a 0.0500  
0.0501 a 0.1000  
0.1001 a 0.1500  
0.1501 a 0.2000  
0.2001 a 0.2500  
0.2501 a 0.5000  
0.5001 a 1.0000  
1.0001 a 5.0000  
5.0001 a 10.0000  
10.0001 a 20.0000  
20.0001 a 50.0000  
50.0001 a 100.0000  
100.0001 a 500.0000  
+ de 500.0001

**2. TOPOGRAFICOS** **1.00 a 0.96**  
Plana  
Pendiente leve  
Pendiente media  
Pendiente fuerte

**3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO** **AL** **1.00 a 0.96**  
Permanente  
Parcial  
Ocasional

**4. ACCESOS Y VIAS DE COMUNICACIÓN** **1.00 a 0.93**  
Primer orden  
Segundo orden  
Tercer orden  
Herradura  
Fluvial  
Línea Férrea  
No Tiene

**5. CALIDAD DEL SUELO**

**5.1. TIPO DE RIESGOS** **1.00 a 0.70**  
Deslaves  
Hundimientos  
Volcánico  
Contaminación  
Heladas  
Inundaciones  
Vientos  
Ninguna

**5.2 EROSION** **0.985 a 0.96**  
Leve  
Moderada  
Severa

**5.3. DRENAJE** **1.00 a 0.96**  
Excesivo  
Moderado  
Mal drenado  
Bien drenado

**6. SERVICIOS BASICOS** **1.00 a 0.942**  
5 indicadores  
4 indicadores  
3 indicadores  
2 indicadores  
1 indicador  
0 indicadores

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

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

Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

**Donde:**

- VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
- S = SUPERFICIE DEL TERRENO
- Fa = FACTOR DE AFECTACION
- Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
- CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS
- CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA
- CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
- CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A

VÍAS DE COMUNICACION  
 CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO  
 CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BASICOS

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

**b) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a

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

FACTORES: RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO							
Constante de reposición							
	Valor						
1 Piso	15,0400						
Mas de 1 Piso	14,7800						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarias</b>	
No Tiene Hormigón Armado	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Pilotes	2,2274	Madera Común	0,215	Madera Común	0,4254	Pozo Ciego	0,108
Hierro	1,413	Caña	0,0755	Caña	0,161	Canalización Aguas Servidas	0,0614
Madera Común	0,8033	Madera Fina	1,423	Madera Fina	2,4039	Canalización Aguas Lluvias	0,0614
Caña	0,6277	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3444	Arena-Cemento	0,3579	Canalización Combinado	0,1925
Madera Fina	0,53	Tierra	0	Tierra	0,155		
Bloque	0,4744	Mármol	3,0103	Grafiado	0,3998	<b>Baños</b>	
Ladrillo	0,4744	Marmeton (Terrazo)	2,1072	Champiado Fibro	0,3889	No tiene	0
Piedra	0,5225	Marmolina	1,3375	Cemento	0,663	Letrina	0,0521
Adobe	0,4744	Baldosa Cemento	0,652	Fibra			
Tapial	0,4744	Baldosa Cerámica	0,9061	Sintética	1,1291	Baño Común	0,0695
<b>Vigas y Cadenas</b>		Parquet	1,6695	Estuco	0,6381	Medio Baño	0,1007
No tiene Hormigón Armado	0	Vinyl	0,6635	<b>Cubierta</b>		Un Baño	0,1181
Hierro	0,4189	Duela	0,5684	No Tiene	0	Dos Baños	0,1615
Madera Común	0,29	Tablon / Gress	1,6695	Arena-Cemento	0,3014	Tres Baños	0,3143
Caña	0,1126	Tabla	0,2119	Baldosa		Cuatro Baños	0,4844
Madera Fina	0,617	Azulejo	0,649	Cemento	0,722	+ de 4 Baños	0,6372
<b>Entre Pisos</b>		Cemento Alisado	0,3444	Baldosa			
No Tiene	0	<b>Revestimiento Interior</b>		Cerámica	0,7987	Eléctricas	
Hormigón Armado(Losa)	0,419	No tiene	0	Azulejo	0,649		
		Madera Común	0,9209	Fibro			
		Caña	0,3795	Cemento	0,6967	No tiene	0
				Teja Común	0,7654	Alambre Exterior	0,4526
				Teja Vidriada	1,4567	Tubería Exterior	0,4826
				Zinc	0,4394	Empotradas	0,5032
				Polietileno	0,8165		
				Domos /			
				Traslúcido	0,8165		

		Arena-Cemento			
Hierro	0,239	(Enlucido)	0,4419	Rubero	0,8165
Madera Común	0,1226	Tierra	0,2314	Paja-Hojas	0,1407
Caña	0,0439	Marmol	2,995	Cady	0,117
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115	Tejuelo	0,396
Madera y					
Ladrillo	0,1604	Marmolina	1,235		
Bóveda de					
Ladrillo	0,1481	Baldosa Cemento	0,6675	<b>Puertas</b>	
Bóveda de Piedra	0,6233	Baldosa Cerámica	1,224	No tiene	0
				Madera	
		Azulejo	2,2799	Común	0,6066
<b>Paredes</b>		Grafiado	1,0951	Caña	0,015
No tiene	0	Champiado	0,634	Madera Fina	1,2813
Hormigón		Piedra o Ladrillo			
Armado	0,9314	Hornamental	2,8851	Aluminio	0,9996
Madera Común	1,0046			Enrollable	0,7602
		<b>Revestimiento</b>		Hierro-	
Caña	0,374	<b>Exterior</b>		Madera	0,064
Madera Fina	1,3083	No tiene	0	Madera Malla	0,03
Bloque	0,7757	Madera Fina	0,427	Tol Hierro	1,0898
Ladrillo	1,2005	Madera Común	0,804		
		Arena-Cemento		<b>Ventanas</b>	
Piedra	0,6679	(Enlucido)	0,2049	No tiene	0
Adobe	0,4943	Tierra	0,1076	Hierro	0,2679
Tapial	0,4943	Mármol	1,1617	Madera	
		Marmetón	1,1617	Común	0,1672
Bahareque	0,399	Marmolina	1,1617	Madera Fina	0,5863
Fibro-Cemento	0,7011	Baldosa Cemento	0,2227	Aluminio	0,6699
		Baldosa Cerámica	0,406	Enrollable	0,237
<b>Escalera</b>		Grafiado	0,5091	Hierro-	
No Tiene	0	Champiado	0,2086	Madera	1
Hormigón				Madera Malla	0,0657
Armado	0,0449	Aluminio	2,4279		
Hormigón		Piedra o Ladrillo		<b>Cobre</b>	
Ciclopeo	0,0851	Hornamental	0,7072	<b>Ventanas</b>	
Hormigón Simple	0,0269	Cemento Alisado	2,476	No tiene	0
Hierro	0,0352			Hierro	0,1784
Madera Común	0,0331	<b>Revestimiento</b>		Madera	
		<b>Escalera</b>		Común	0,1028
Caña	0,0251	No tiene	0	Caña	0
Madera Fina	0,089	Madera Común	0,0153	Madera Fina	0,5093
Ladrillo	0,0177	Caña	0,015	Aluminio	0,4042
Piedra	0,0098	Madera Fina	0,0288	Enrollable	0,5019
				Madera Malla	0,021
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0,0089		
No Tiene	0	Tierra	0,0039		
Hormigón				<b>Closets</b>	
Armado (Losa)	1,9868	Marmol	0,0415	No tiene	0
Hierro (Vigas		Marmetón	0,0415	Madera	
Metálicas)	1,2134			Común	0,2659
		Marmolina	0,0415	Madera Fina	0,7253
Estereoestructura	11,5647	Baldosa Cemento	0,0181	Aluminio	0,7542
Madera Común	0,7667	Baldosa Cerámica	0,0623	Tol Hierro	0,4351
Caña	0,208	Grafiado	0,3531		
Madera Fina	1,0001	Champiado	0,3531		
		Piedra o Ladrillo			
		hornamental	0,0479		

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. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

**Factores de Depreciación de Edificación Rural**

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de

correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

**AFECTACION**

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años	Estable	% a reparar	Obsoleto
	1	0.84 a 0.30	0

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 7. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la ley, Art. 307 LORM.

**Art. 8. DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

**Art. 9. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1,00o/oo (uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 10. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre del 2004.

**Art. 11. LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 322 de la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 12. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 323 de la Ley de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

**Art. 13. EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 14. EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. En el caso de que el pago se efectuó de forma anual no se liquidarán descuentos ni recargos.

Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 346 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

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

**Art. 15. INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 16. LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

**Art. 18. NOTIFICACION.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 19. RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la

impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

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

**Art. 21. CERTIFICACION DE AVALUOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 22. VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial.

**Art. 23. DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de San Miguel de Urququí, a los once días del mes de diciembre del 2007.

f.) Dr. Rodrigo Vásquez Rivera, Vicepresidente.

f.) Carlos Orozco Masson, Secretario del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSION.-** Certifico: Que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el

Concejo Municipal del Cantón San Miguel de Urququí, en las sesiones realizadas en los días cuatro de diciembre del 2007 y diez de diciembre del 2007.

f.) Carlos Orozco Masson, Secretario del Concejo.

**VICEPRESIDENTE DEL CANTON SAN MIGUEL DE URQUQUI.-** A los once días del mes de diciembre del 2007, a las 15 horas.

**Vistos:** De conformidad con el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Dr. Rodrigo Vásquez Rivera, Vicepresidente.

**ALCALDIA DEL CANTON SAN MIGUEL DE URQUQUI.-** A los doce días del mes de diciembre del 2007, a las 11 horas. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República. Sanciono.- La presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual registrarán las disposiciones que esta contiene.

f.) Arquitecto Víctor Hugo Rivadeneira Vergara, Alcalde del cantón San Miguel de Urququí.

Proveyó y firmó la presente ordenanza, el señor Arquitecto Víctor Hugo Rivadeneira Vergara, Alcalde del Gobierno Municipal de San Miguel de Urququí, el 12 de diciembre del año 2007.

Lo certifico.

f.) Carlos Orozco Masson, Secretario del Concejo.

**SUSCRIBASE !!**

**Venta en la web del Registro Oficial Virtual**  
[www.tribunalconstitucional.gov.ec](http://www.tribunalconstitucional.gov.ec)

**R. O. W.**

Informes: [info@tc.gov.ec](mailto:info@tc.gov.ec)  
Teléfono: (593) 2 256 5163



**REGISTRO OFICIAL**  
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Av. 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez / Edificio NADER  
Teléfonos: **Dirección:** 2901 629 / Fax 2542 835  
Oficinas centrales y ventas: 2234 540  
**Editora Nacional:** Mañosca 201 y 10 de Agosto / Teléfono: 2455 751  
Distribución (Almacén): 2430 110  
**Sucursal Guayaquil:** Calle Chile N° 303 y Luque / Teléfono: 04 2527 107



---

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República  
Responsabilidad de la Dirección del Registro Oficial