

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PATATE**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN
DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS
Y RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y
RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023**



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN PATATE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, crear la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el bienio 2022 – 2023 en el cantón Patate.

Para el Estado y los municipios, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de servicios públicos; como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza, será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República norma que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico".

Que, en este estado de Derechos, se dan prioridad los derechos de las personas, sean naturales o jurídicos, los mismos que al valorizarse han adquirido rango constitucional, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que consta en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

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

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

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

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Que, el artículo 55 del COOTAD, establece que los GAD municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine de ley: 1) Elaborar y administrar los contratos inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, los términos establecidos en este Código.

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

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

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

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

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

Que, el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rurales que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la edificación, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Art. 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe mediante ordenanza, el plano del valor de la

tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones; que regirá para el bienio 2020-2021; y,

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

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN PATATE.

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, así como la administración y recaudación de los impuestos prediales del Cantón Patate, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el **BIENIO 2022 - 2023**, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Clases de bienes.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos

últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- Definición de catastro.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 5.- Objeto del catastro.- El objeto del catastro es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón Patate.

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

Art. 6.- Dominio de La Propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 7.- Jurisdicción territorial.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL; las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas,

la codificación va desde 01 a 50 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.


El código territorial local está compuesto por catorce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del LOTE o PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

FICHA CATASTRAL

GAD MUNICIPAL PATATE



1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1.1. Tipo de predio: Urbano Rural 1.2. Régimen de tenencia del predio: Unpropietad (Up) Propiedad Horizontal (Ph)

1.3. Clave Catastral Base

Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Bloque	Folio	Unidad

1.4. Clave Catastral Anterior:

1.5. Dirección del Predio

1.5.1. Calle principal: 1.5.2. Nomenclatura Predial:

1.5.3. Calle secundaria: 1.5.4. Código Postal:

1.5.5. Nombre del inmueble:

1.6. Dirección de Notificación:

1.7. Barrio/Zona/Sector:

1.8. Correo electrónico: 1.9. Teléfono:

2. TENENCIA DEL PREDIO

2.1. Tipo de persona:

2.1.1. Persona Natural

2.1.1.1. Apellidos:

2.1.1.2. Nombres:

2.1.1.3. No. Identificación: Pasaporte Cédula

2.2. Persona Jurídica

2.2.1. Tipo Jurídico: Público Privado GAD

2.2.2. Razón Social:

2.2.3. Repres. Legal:

2.2.4. RUC:

2.3. Copropietarios en Derechos y Acciones

Nombre Completo	CORUCCI	%	No. Notaría	Fec. Protocoliza. (dd/mm/aaaa)	Fec. Inscripción (dd/mm/aaaa)

3. INFORMACIÓN LEGAL DEL PREDIO

Con Escritura Sin Escritura Por Legalizar Si

3.1. Forma de Adquisición

Compra/Venta Donación/Contribución Partes Prescripción Adquisitiva de Dominio Expropiación Decisión de pago

Herencia/Poseción Efectiva Adjudicación Sentencia Partición Judicial Declaratoria Bien Monumental Otros

3.2. Título de Propiedad

No. Notaría: <input type="text"/>	Fec. Inscripción: <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>	Tomo: <input type="text"/>
Provincia: <input type="text"/>	Unidad de Medida: <input type="text"/>	Parida: <input type="text"/>
Cantón: <input type="text"/>	Área según título de propiedad: <input type="text"/>	Repertorio: <input type="text"/>
Fec. Protocolización: <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>		Folio: <input type="text"/>

4. SERVICIOS

4.1. Vías frente al lote

MAT	TIPO	NOMBRE	MEDIDAS	PRINCIPAL
	VIA 1		FRENTE	m
	VIA 2		FRENTE	m
	VIA 3		FRENTE	m
	VIA 4		FRENTE	m
	VIA 5		FRENTE	m

MATERIAL DE LA VÍA

1. Asfalto
2. Acopado
3. Hormigón fido
4. Piedra
5. Ladrillo
6. Tierra

TIPO DE VÍA

1. Autopista
2. Avenida
3. Calle
4. Pasaje
5. Escalinata
7. Lina Falsa
8. Pasaje/Parcial
9. Otro
10. No tiene

4.2. Red Agua

1. Potable

2. Entubada

3. Pozo

4. Tanquero

5. No tiene

4.3. Red Alcantarillado

1. Alcantarillado Pluvial

2. Alcantarillado Sanitario

3. Letrinas-Pozo Séptico

4. Combinado

5. No tiene

4.4. Red Energía Eléctrica

1. Tiene

2. No Tiene

4.5. Red Telefónica

1. Tiene

2. No Tiene

Infraestructura de Servicios

Alumbrado Público

Recolección de Basura

Transporte Público

Intérnet

Aceras

Bordillos

Otro

Ficha: 1 de 4

**FICHA CATASTRAL
GAD MUNICIPAL PATATE**



9. USO DE LA TIERRA

REGISTRE HASTA 3 MAS IMPORTANTES

Habitacional	<input type="radio"/> Vivienda particular	<input type="radio"/> Vivienda Colectiva					
Agrícola	<input type="checkbox"/> Tecnificada	<input type="checkbox"/> Tradicional	<input type="checkbox"/> Subsistencia				
Pecuario	<input type="checkbox"/> Bovino	<input type="checkbox"/> Caprino	<input type="checkbox"/> Porcino	<input type="checkbox"/> Avícola	<input type="checkbox"/> Otro		
Forestal	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Pulpa	<input type="checkbox"/> Leña, carbón				
Bioquímico	<input type="checkbox"/> Camaronera	<input type="checkbox"/> Acuicultura					
Conservación	<input type="checkbox"/> Reserva Natural	<input type="checkbox"/> Protección	<input type="checkbox"/> Otro				
Sin Uso	<input type="checkbox"/> Sin aprovechamiento	<input type="checkbox"/> No Utilizable					
Otros Productivos	<input type="checkbox"/> Comercio	<input type="checkbox"/> Turismo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Minaría	<input type="checkbox"/> Hidrocarburos		
Sociales	<input type="checkbox"/> Educación	<input type="checkbox"/> Salud	<input type="checkbox"/> Culto	<input type="checkbox"/> Cementerio	<input type="checkbox"/> Recreación	<input type="checkbox"/> Espacio Público	<input type="checkbox"/> Casa Comunal
Otros	<input type="checkbox"/> Infraestructura especial						

9.2. (i) Cobertura nativa predominante (ii) Ecosistema relevante

Árboles Arbustivos Herbáceas Páramo Humedal Manglar Bosque primario / Secundario

9.3. Cultivo, plantaciones, pastos, y bosques cultivados

Cultivo A				Cultivo B				Pertenece al Poseedor
Nombre de la especie	Estado	Año	Nombre de la especie	% A	% B	Estado	Año	
	(B)(R)(M)					(B)(R)(M)		<input type="checkbox"/>
	(B)(R)(M)					(B)(R)(M)		<input type="checkbox"/>
	(B)(R)(M)					(B)(R)(M)		<input type="checkbox"/>
	(B)(R)(M)					(B)(R)(M)		<input type="checkbox"/>

10. INSTALACIONES ESPECIALES DEL LOTE

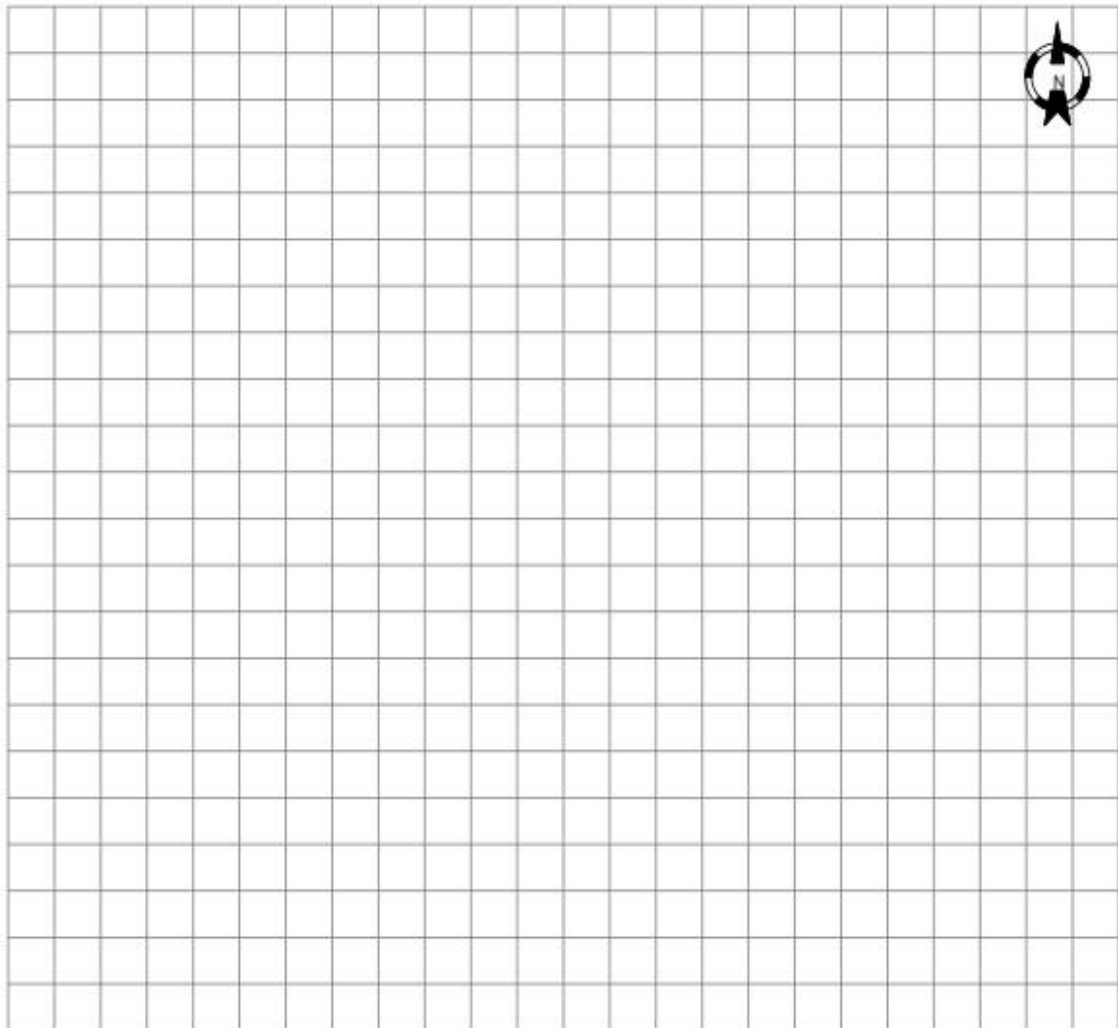
	Establo ganado mayor	Establo ganado menor	Sala de ordeño	Galpón avícola	Piscinas camaropiscícola	Canal de riego	Prozo de riego (número)	Estanque o reservorio	Cerramientos	Funculares	Invernaderos	Tendales	Planta de cosecha	Silo / almacenamiento	Pista de aterrizaje	Vías internas	Otros Agroindustriales
Material																	
Dimensión (m2 o u)																	
Estado	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)	(B)(R)(M)
Pertenece al poseedor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. RIEGO

Disponibilidad Ocasional Permanente No tiene

Método Gravedad Aspersión Goteo Bombeo Otro

12. CROQUIS DEL PREDIO



13. RESPONSABILIDAD

	ACTUALIZADOR CATASTRAL	SUPERVISOR	PROPIETARIO O INFORMANTE
NOMBRE			
FRMA			
FECHA			

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios para el área urbana y rural son:

01.- Identificación del predio	(urbano y rural)
02.- Tenencia del predio	(urbano y rural)
03.- Información Legal del predio	(urbano y rural)
04.- Servicios	(urbano y rural)
05.- Instalaciones Especiales del lote	(urbano)
06.- Destino económico del lote	(urbano y rural)
07.- Características Constructivas	(urbano y rural)
08.- Observaciones	(urbano y rural)
09.- Uso de la tierra	(rural)
10.- Instalaciones especiales del lote	(rural)
11.- Riego	(rural)
12.- Croquis del Predio	(urbano y rural)
13.- Responsabilidad	(urbano y rural)

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

Art. 8.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma, todos los propietarios o posesionarios de predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Patate.

Art. 9.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios urbanos y rurales en el cantón Patate y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

Art. 10 Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el GAD Municipal San Cristóbal de Patate y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de

las Direcciones Financiera; y dirección de planificación, a través de sus unidades correspondientes.

Art. 11.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o poseionarios, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana, y rural las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica como señalan los artículos del 24 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Patate.

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

- a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b. En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario y depositario arrendatario.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, conforme el artículo 27 del Código Tributario comprendidos en los siguientes casos:

- a) Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
- b) Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- c) Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- d) Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- e) Los síndicos de quiebras o de consumos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los

depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos designados judicial o convencionalmente.

f) Los adquirientes de predios por los tributos a la propiedad que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

g) Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión, o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende el valor total que por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

h) Los sucesores a título universal respecto de los tributos a los predios urbanos, adeudado por el causante.

i) Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos que sobre dichos predios adeudaren el donante o causante.

j) Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 12.- Valor de la Propiedad. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a. El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b. El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c. El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 13.- Exoneraciones Especiales.- Por disposiciones de Leyes especiales se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona mayor de sesenta y cinco (65) años de edad y con ingresos mensuales de un máximo de 5 (cinco) RBU o que tuviere un

patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) RBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza, Para acogerse a los beneficios de la ley Orgánica del Adulto Mayor y Ley de Discapacidades, el contribuyente deberá presentar la solicitud respectiva justificadito ser acreedor a esta exoneración.

- b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley Orgánica del adulto Mayor, tendrán derecho a las respectivas deducciones, según las ante dichas disposiciones, en la parte que le corresponda a sus derechos y acciones. Se faculta a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad.
- c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y
- d) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección y cuidadas a la persona con discapacidad, tendrán la exención de acuerdo a la ley, debiendo justificar documentadamente ser acreedor a este beneficio.
- e) En caso de superar este valor, se cancelarán un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se consideran los siguientes requisitos:

1. **Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente; y, el carné de discapacidad otorgado por el organismo competente, serán documentos suficientes para el trámite previo a acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición incapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que fuere aplicable, será el certificado emitido por el Ministerio de Salud, o la entidad competente.

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

2. **Aplicación.-** Para la Aplicación de la presente Ordenanza, referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará

lo estipulado en el Artículo 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 14.- Emisión de Títulos de Crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales emitidos por la Dirección de Planificación, a través de la unidad de avalúos y catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán legalizados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, todo de conformidad con el sistema automatizado vigente, 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. 15.- Liquidación de los Créditos. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 16.- Imputación de Pagos Parciales. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 17.- Sanciones Tributarias. - Los funcionarios responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en Art. 525 del COOTAD.

Art. 18.- Certificación de Avalúos. - La unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes del impuesto a los

predios urbanos y rurales; y, para el caso de certificados solicitados por terceros acompañara la solicitud dirigida al jefe de avalúos y catastros, la cédula de ciudadanía y el certificado de no adeudar a la municipalidad del Cantón Patate.

Art. 19.- Intereses por Mora Tributaria. - A partir de su vencimiento, conforme lo determina el COOTAD en sus artículos 512 y 523, devengarán el interés de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 20.- Catastros y Registro de la Propiedad. -El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Patate se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

Art. 21.- Avalúo para Predios Especiales, Expropiaciones, Adjudicaciones y Asentamientos de Hecho.- En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL y cuyas construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán estudios adicionales de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Para el avalúo de los adicionales en áreas rurales se debe tomar en cuenta: cultivos, bosques, plantaciones, pastos, entre otros y se realizarán en base a los costos de producción e implantación, rentabilidad, factores climáticos y los ciclos de los seres vivos.

I

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22. - Objeto del Impuesto.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas de las parroquias rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 23. - Impuestos que Gravan a los Predios Urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

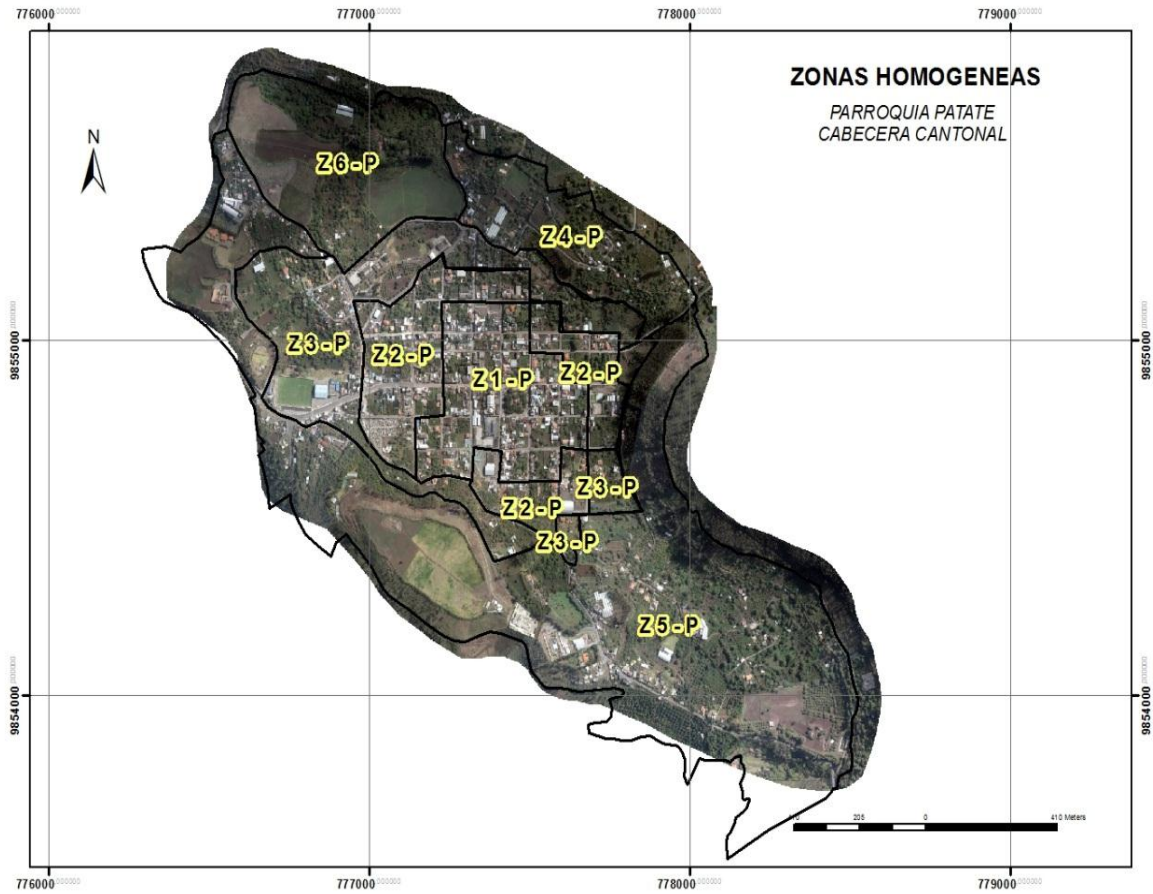
1. *El impuesto a los predios urbanos*
2. *Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.*
3. *Impuesto al solar no edificado*

Art. 24. Valor de la Propiedad. -

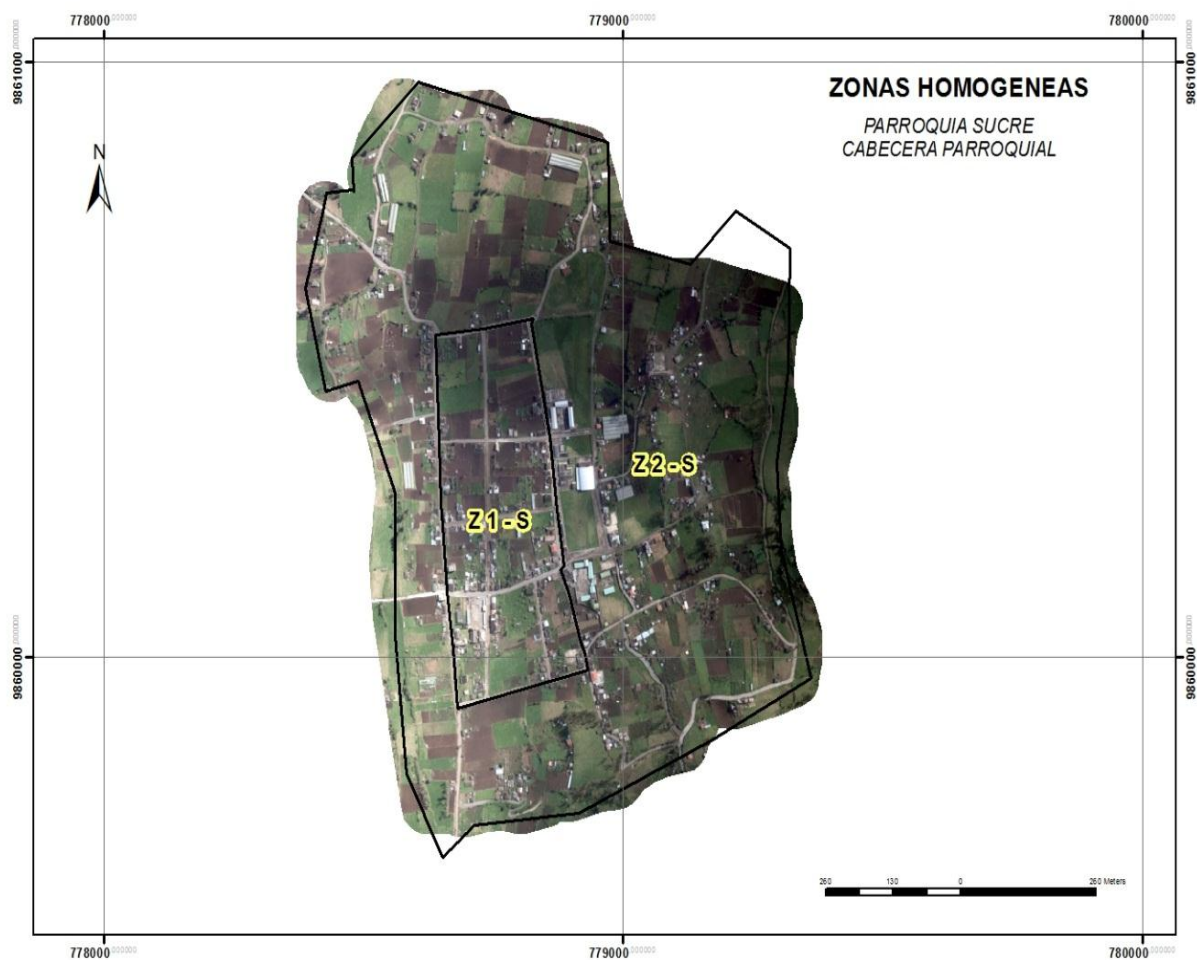
a. **Valor de Terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ordenanza; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores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

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.

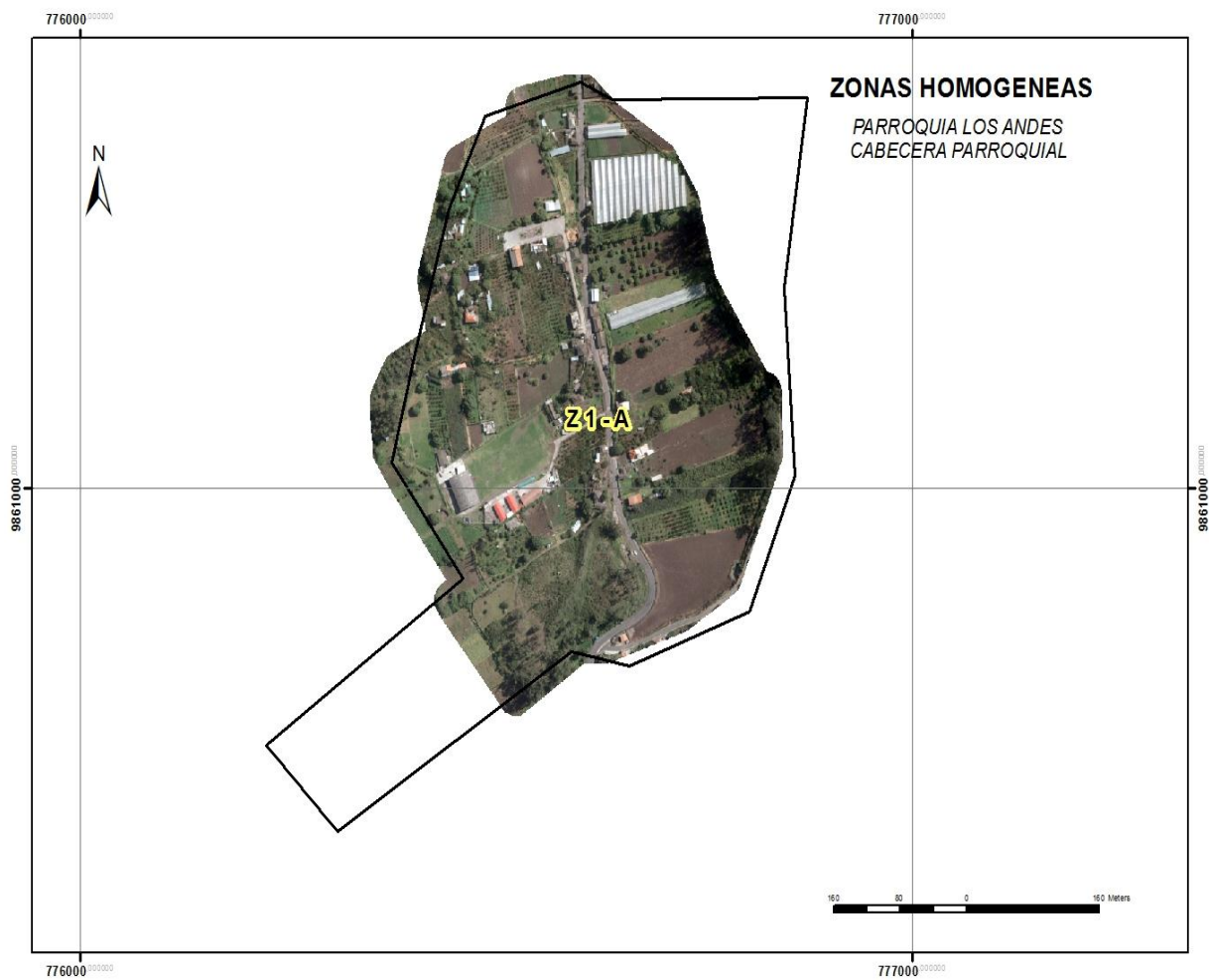
PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE LA CABECERA CANTONAL PATATE



PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SUCRE



PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE LA CABECERA PARROQUIAL DE LOS ANDES



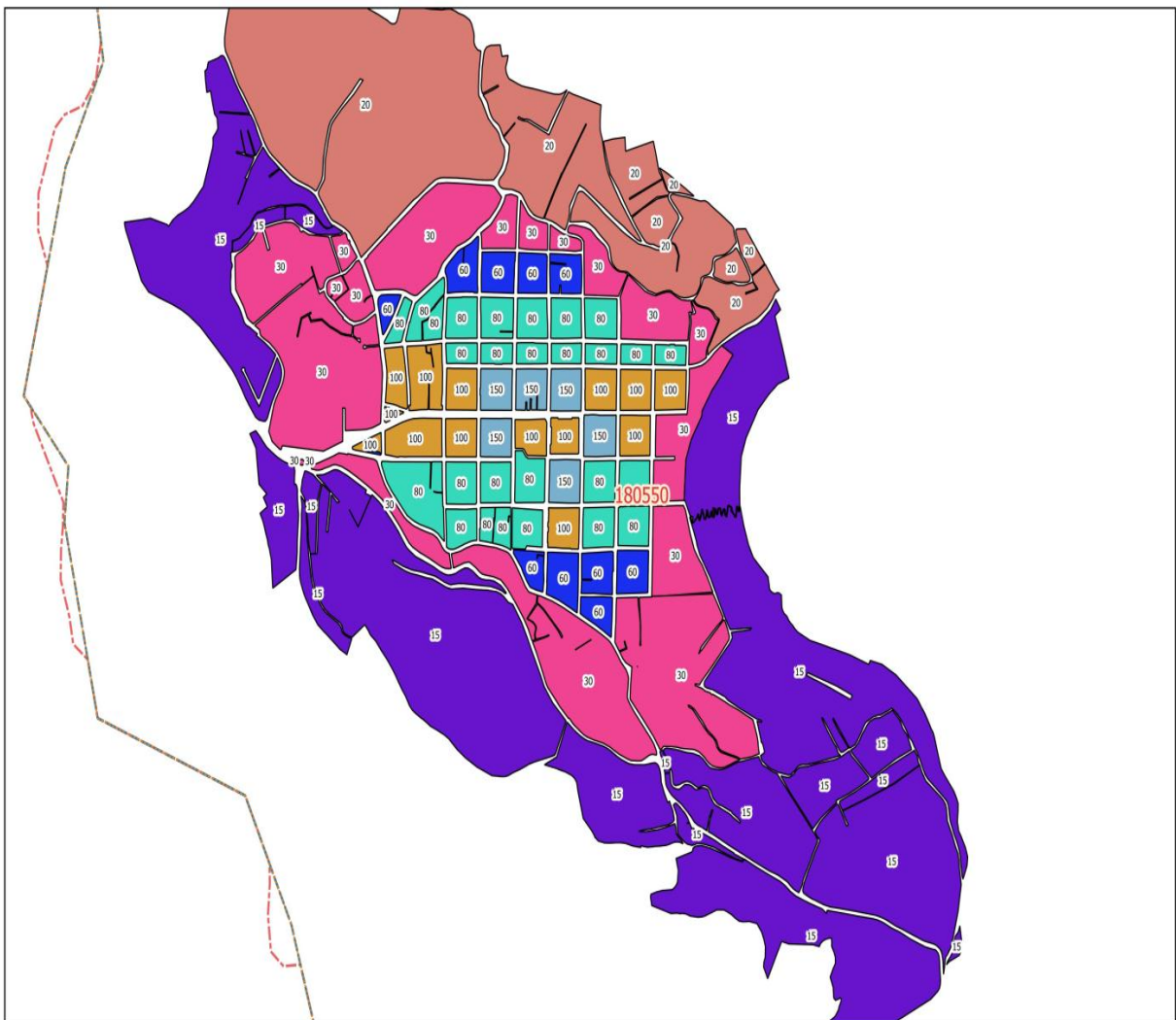
PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE LA CABECERA PARROQUIAL DE EL TRIUNFO



Sectores homogéneos sobre los cuales se realizó la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra por sectores homogéneos, expresados en el siguiente plano y cuadro resumen:

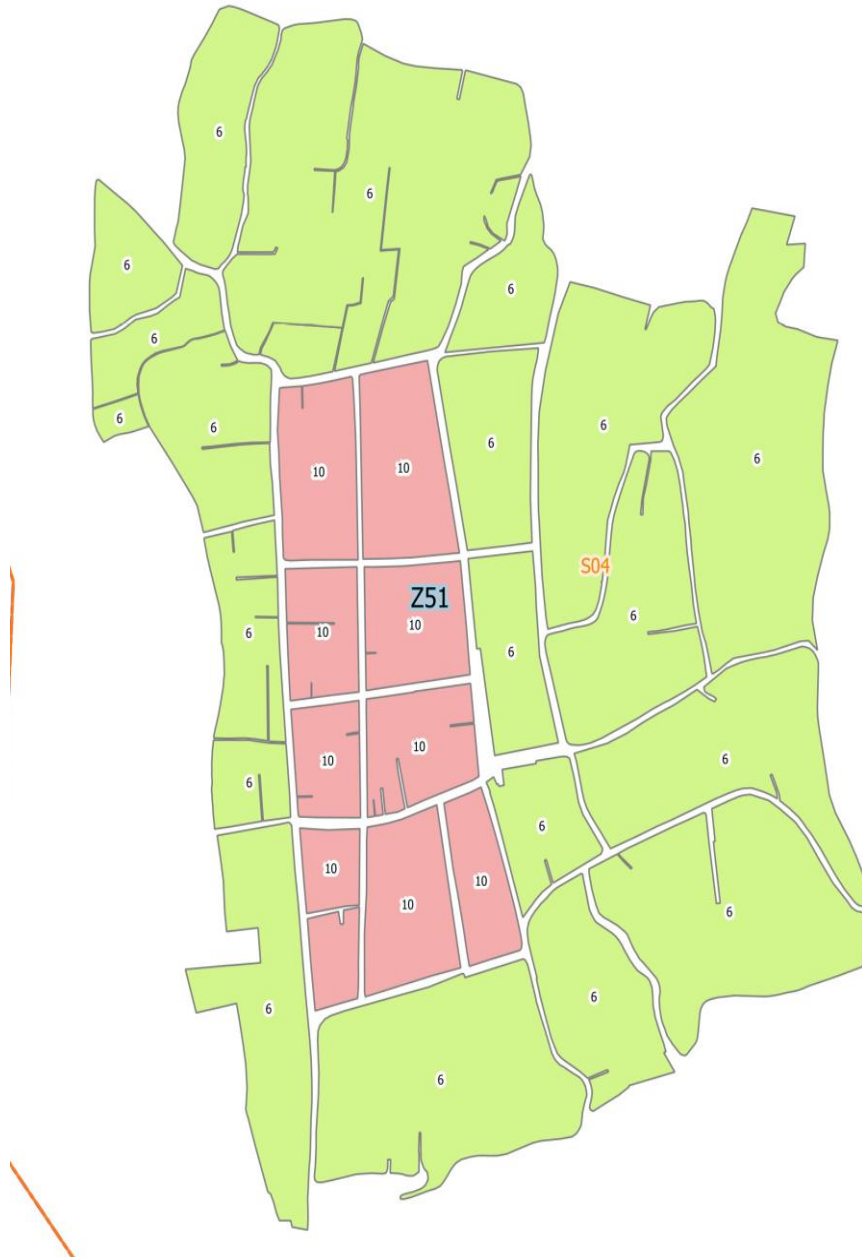
*PLANO DE ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA CANTONAL
PATATE*

PLANO DE VALORACION DE LA PARROQUIA
PATATE



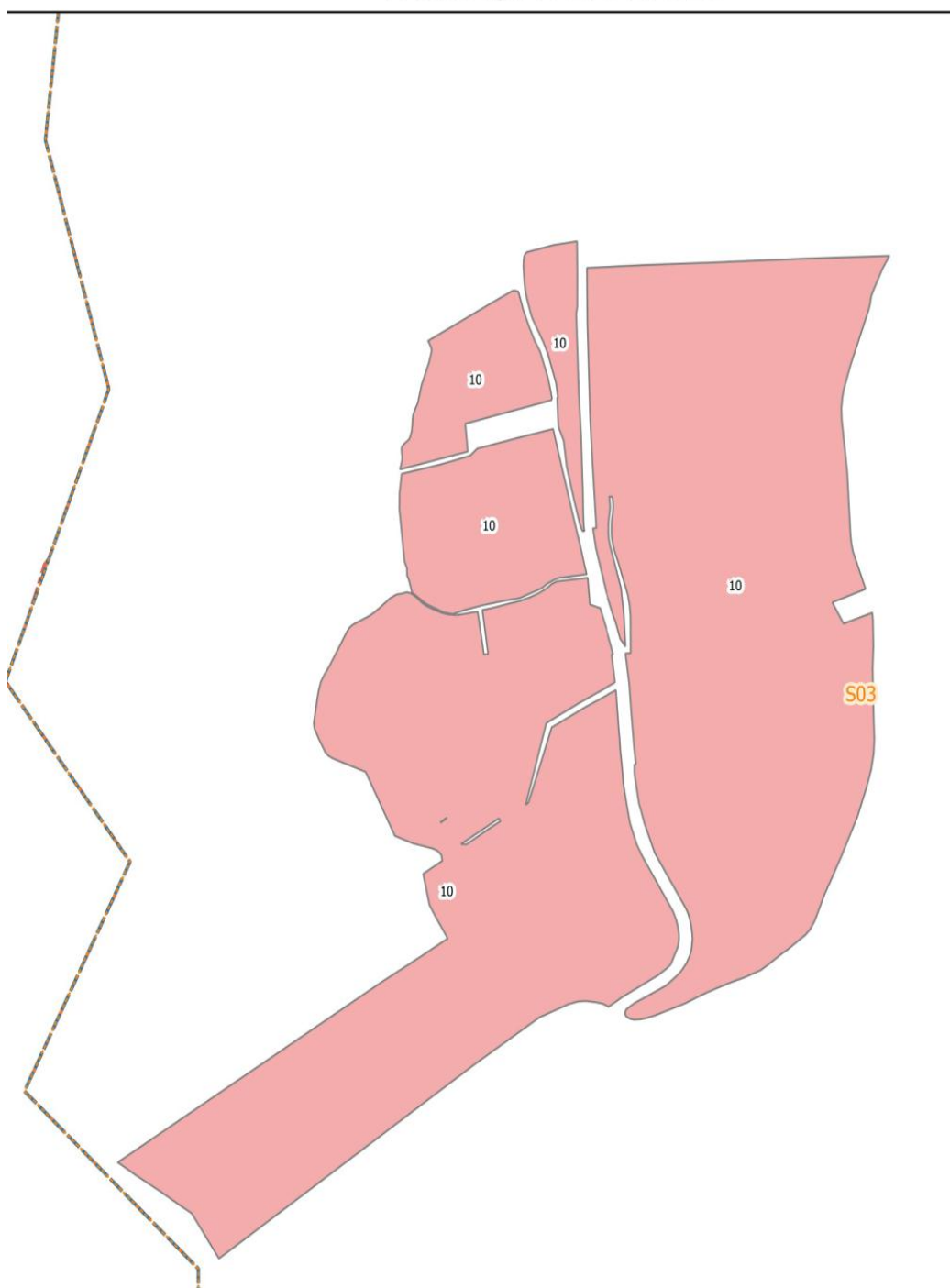
***PLANO DE ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE SUCRE***

CUADRO DE VALORES PARROQUIA SUCRE



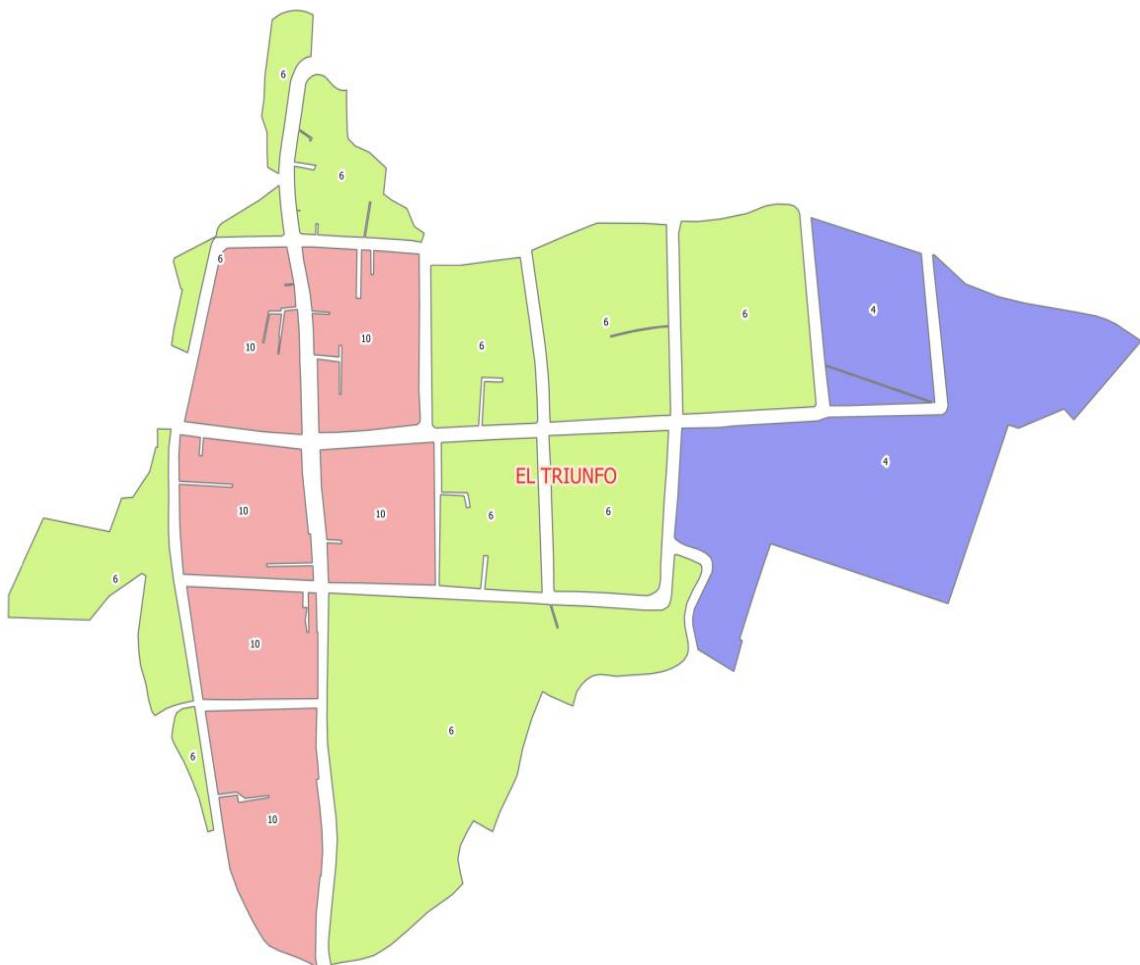
**PLANO DE ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE LOS ANDES**

CUADRO DE VALORES
PARROQUIA LOS ANDES



PLANO DE ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA PARROQUIAL DE EL TRIUNFO

CUADRO DE VALORES PARROQUIA EL TRIUNFO



FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos y complementarios

- Geométricos
- ✓ Factor Frente (Ff)

Para determinar la influencia del frente, se consideran los siguientes casos:

..1. Lotes con un Frente

Factor Frente
$Ff = \left(\frac{Fa}{Ft}\right)^{0,25}$

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a avaluar

Ft = Frente del lote tipo

0,25= Exponente que es equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **$Ft < Fa < 2 Ft$** .

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de $Fa/2$ o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de $2 Ft$ o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

Lotes Tipo (modal): son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

..2. Lotes con dos o más Frentes

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos.

Frente Relativo	
F relativo=	$\frac{f1 + f2 + f3 \dots \dots fn}{2}$

Ff = Factor frente

f1 = Frente 1, 2,.....n del lote

El valor obtenido se utiliza en la expresión matemática que se aplica para predios de un solo frente, bajo las mismas consideraciones técnicas.

✓ **Factor Fondo o Profundidad (Fp)**

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se calculará de la siguiente forma:

- Calculo del fondo relativo

Fondo Relativo	
$Fr = \frac{S}{f}$	

Dónde:

Fr = Fondo relativo

S = Área del predio a evaluar obtenida de la base de datos gráfica

f = frente del predio a evaluar

- Calculo del factor fondo, a partir de la siguiente expresión:

Factor Fondo
$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa} \right)^{0,5}$

Dónde:

Fp = Factor fondo

Ft = Fondo del lote tipo

Fa = Fondo del lote a avaluar

0,50= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad y el doble del fondo tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft.**

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

✓ **Factor Tamaño (Fta)**

Para determinar el coeficiente que ajustará el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicara los siguientes índices:

Tamaño Mayor	Factor
1- 2 veces	1.00
3- 4 veces	0.90
5 - 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80

Tamaño Menor	Factor
0,09 veces o menos	1.20
0,10 - 0,25 veces	1.15
0,26- 0,5 veces	1.10
0,5 - 1 veces	1.00

El factor de tamaño, se calculará en función del área del Lote Tipo y deberá cumplir con la siguiente expresión **0,8 < Fta < 1,2**

Donde Fta = Factor tamaño

• **Topografía**

El factor de modificación por la topografía del terreno, se ha considerado como un valor único de 1, considerando que la ocupación del suelo urbano en el área consolidada y de expansión se localiza en territorios relativamente planos.

- **Servicios Básicos e Infraestructura**

El factor se obtendrá en base a las consideraciones que constan en la siguiente tabla:

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Telefonía	Recolección de Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,95
	X	x	X			80%	0,90
	X	x				70%	0,85
	x					60%	0,80
	Sin servicios						60%

Factor de Corrección del suelo (urbano) (Fc)

Será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno de acuerdo a las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$$F_c = F_f \times F_p \times F_{ta} \times F_t \times F_{sb}$$

Dónde:

Fc = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)

Ff = Factor frente

Fp = Factor fondo o profundidad

Fta = Factor tamaño o superficie

Ft = Factor topografía

Fsb = Factor servicios básicos

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,85 ni mayor a 1,20 del valor base.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO DE UN LOTE URBANO

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (V_t) se considerarán (V_b) el valor M^2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (F_c) Factor total de corrección, y (A) Superficie del lote así:

$$V_t = V_b \times A \times F_c$$

V_t = Valor del terreno;

V_b = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;

A = Área del lote;

F_c = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en cálculo (frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos).

a) 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.

Valores Unitarios por m² de Construcción por Tipologías/Categorías y Factores de Corrección del Valor

- 1. La construcción se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.*
- 2. Al valor depreciado será corregido por factores de uso de cada una de las unidades constructivas que posee el solar.*
- 3. Las categorías de las construcciones A, B, C, D y E, se definen por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas.*

1 a 6	Popular	6	A
7 a 10	Económica	10	B
11 a 16	Normal	16	C
17 a 22	Primera	22	D
23 a 28	Lujo	28	E

- 4. El costo por m² de construcción se determina en función del sistema estructural, número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad, siendo ésta identificada como unipropiedad o propiedad horizontal.*

Los valores inmersos en la Tabla No. B son para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comerciales, salud, hoteles, entre otros servicios.

		1-3 PISOS									
		A		B		C		D		E	
		UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	129,00	243,00	369,00	391,00	490,00	527,00	644,00	704,00		
	METÁLICO	139,00	241,00	350,00	370,00	529,00	569,00	669,00	731,00		
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	122,00	169,00	275,00	290,00	536,00	576,00	686,00	749,00		
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	110,00	150,00	240,00	254,00	443,00	477,00	574,00	627,00		
	MADERA	113,00	179,00	279,00	295,00	459,00	494,00	609,00	665,00		
	PIEDRA		0,00	236,00	250,00	429,00	462,00				
	CAÑA GUADÚA	112,00	143,00	178,00	189,00						
	CERCHA PORTICADA			109,00	115,00	152,00	164,00	259,00	283,00		

4-5 PISOS							≥6 PISOS					
B	C		D		E		C		D		E	
UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
244,00	388,00	410,00	531,00	571,00	680,00	743,00	410,00	433,00	550,00	591,00	799,00	872,00
243,00	368,00	389,00	573,00	616,00	734,00	801,00	376,00	398,00	591,00	636,00	854,00	932,00
171,00	289,00	305,00	580,00	624,00	724,00	790,00						
151,00	252,00	267,00	480,00	516,00	606,00	662,00						

5. Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la tabla costo por m² de construcción propuesta.

6. Para corregir el valor de la Construcción Cubierta se tomarán los siguientes criterios:

a. Factor Uso Constructivo. - Se considerará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva.

b. Factor Depreciación. - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

c. Factor según la etapa de construcción. - Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción registrada en la ficha predial a la fecha de investigación:

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores:

TABLA C USOS CONSTRUCTIVOS			
CATEGORÍA PRINCIPAL	Nro.	USO CUBIERTO	FACTOR DE CORRECCIÓN
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	1	Invernadero, Caballeriza, Plantel Avícola	0,51
	2	Establo, Sala de Ordeño, Granja Porcícola	0,60
HABITACIONAL	3	Casa, Departamento	1
	4	Parqueadero Cubierto, Cuarto de Basura, Bodega, Garita, Guardianía, Balcón, Porche, Lavandería, Secadero Cubierto	0,76
	5	Cuarto de Máquinas, Barbecue, Sala de Uso Múltiple, Vestidor	1,48
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	6	Terminal Terrestre, Centro de Asistencia Social, Oficina, Edificio de Oficinas, Banco, Financiera	1,66
	7	Edificio de Parqueaderos, Planta de Tratamiento de Agua, Planta de Bombas de Agua,	1,24

		Batería Sanitaria	
EDUCACIÓN	8	Aula, Auditorio	1,61
	9	Centro Cultural	1,18
SEGURIDAD	10	Retén Policial, UPC	1,30
	11	Reclusorio, UVC, Estación de Bomberos	1,52
SALUD	12	Centro de Salud, Dispensario Médico, Clínica	2,18
	13	Hospital	2,43
RELIGIOSO	14	Iglesia, Capilla, Sala de Culto, Convento	1,54
SERVICIOS FUNERARIOS	15	Cementerio, Funeraria	1,26
INDUSTRIAL	16	Galpón Comercial, Bodega Comercial, Bodega Industrial, Nave industrial	0,77
DEPORTIVO	17	Piscina Cubierta, Escenario Deportivo Cubierto	1,54
RECREATIVO	18	Sauna, Turco, Hidromasaje, Jacuzzi	0,83
HOSPEDAJE	19	Hostal, Motel	1,22
	20	Hostería, Hotel	1,52
COMERCIO	21	Almacén, Comercio Menor, Local, Lavadora de Autos	1
	22	Centro Comercial, Restaurante, Mercado, Gasolinera	1,39

Depreciación. - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$Ld = Ln [Rs + (1 - Rs) (1 - De)]$$

Dónde:

L_d = Valor de la construcción depreciada o usada.

L_n = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla No. B).

R_s = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla No. E)

1 = Constante

De = Factor (determinado en la Tabla No. E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y R_s se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. Determinación del Factor De . Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De = Porcentaje (%) de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{EsCS}{Vdu} \times 100$$

Donde:

De = % de la Edad

$EsCS$ = Edad de la Construcción

Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla No. D.

TABLA D				
TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4

% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0	2,50	18,10	51,60
0<x≤2	1,02	3,51	18,94	53,09
2<x≤4	2,08	4,55	19,80	53,59
4<x≤6	3,10	5,62	20,70	54,11
6<x≤8	4,32	6,73	21,64	54,65
8<x≤10	5,50	7,88	22,60	55,21
10<x≤12	6,72	9,07	23,61	55,78
12<x≤14	7,99	10,30	24,53	56,38
14<x≤16	9,29	11,57	25,70	57
16<x≤18	10,62	12,87	26,80	57,63
18<x≤20	12	14,22	27,93	58,29
20<x≤22	13,42	15,60	21,09	58,96
22<x≤24	14,92	17,03	30,28	59,85
24<x≤26	16,33	18,49	31,51	60,36
26<x≤28	17,92	19,99	32,78	61,09
28<x≤30	19,50	21,53	34,07	61,84
30<x≤32	21,12	23,11	35,40	62,61
32<x≤34	22,78	24,73	36,76	63,40
34<x≤36	24,48	26,38	38,15	64,20
36<x≤38	26,22	28,08	39,57	65,03
38<x≤40	28	29,81	41,03	65,87
40<x≤42	29,87	31,59	42,52	66,73
42<x≤44	31,68	33,40	44,05	67,61
44<x≤46	33,58	35,25	45,60	68,51
46<x≤48	35,52	37,14	47,19	69,43
48<x≤50	37,50	39,07	48,81	70,37
50<x≤52	39,52	41,04	50,46	71,33
52<x≤54	41,58	43,05	52,15	72,31
54<x≤56	43,68	45,10	53,87	73,30
56<x≤58	45,82	47,19	55,62	74,32
58<x≤60	48	49,32	57,41	75,35
60<x≤62	50,22	51,47	59,23	76,40
62<x≤64	52,48	53,68	61,08	77,48
64<x≤66	54,78	55,93	62,96	78,57
66<x≤68	57,12	58,20	64,88	79,63
68<x≤70	59,50	60,52	66,83	80,80

$70 < x \leq 72$	62,92	62,88	68,81	81,95
$72 < x \leq 74$	64,38	65,28	70,83	83,12
$74 < x \leq 76$	66,88	67,71	72,87	84,30
$76 < x \leq 78$	69,42	70,19	74,95	85,50
$78 < x \leq 80$	72	72,71	77,07	86,73
$80 < x \leq 82$	74,62	75,26	79,21	87,97
$82 < x \leq 84$	77,48	77,85	81,39	89,23
$84 < x \leq 86$	79,98	80,48	83,60	90,51
$86 < x \leq 88$	82,72	83,16	85,85	91,81
$x > 88$	85,50	85,87	88,12	93,13

Fuente: Tabla Fitto Corvini adaptada para la Valoración de las construcciones del cantón Patate

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. *Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones. - De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la siguiente Tabla:*

TABLA E
VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. **Estado de Conservación: Se aplicará única y exclusivamente para las construcciones consideradas como “espacios cubiertos” urbanos y rurales del Cantón Patate.**

TABLA F
TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Fuente: Tabla de Ross-Heidecke

9. *Factor por etapa de construcción. Se han definido tres etapas de una edificación agrupadas en:*

- **Obras preliminares y/o cimentación + estructura**
- **Acabados (obra gris)**
- **Terminada.**

10. *Factor de Categoría de Acabados de la Construcción: En relación a su etapa de construcción, se aplicarán los siguientes coeficientes*

TABLA H						
Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su Etapa de Construcción						
		A	B	C	D	E
		POPULAR	ECONÓMICA	NORMAL	DE PRIMERA	DE LUJO
CÓDIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTORES				
HORMIGÓN ARMADO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,504	0,519	0,318	0,305	0,325
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,848	0,590	0,608	0,390	0,441
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
METÁLICO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,562	0,510	0,475	0,348	0,350
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,875	0,583	0,583	0,427	0,461
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,590	0,426	0,373	0,356	0,356
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,769	0,526	0,490	0,434	0,465
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,547	0,412	0,354	0,291	0,254
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,745	0,524	0,509	0,385	0,38
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MADERA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,397	0,457	0,391	0,343	0,323
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,755	0,551	0,505	0,434	0,443
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
PIEDRA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA		0,466	0,449	0,395	
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)		0,567	0,610	0,492	
3.0	TERMINADA		1,000	1,000	1,000	
CAÑA GUADÚA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,384	0,375	0,368		
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,750	0,494	0,571		
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000		
CERCHA PORTICADA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA			0,475	0,348	0,35
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)			0,583	0,427	0,461
3.0	TERMINADA			1,000	1,000	1,000

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE CONSTRUCCIONES URBANAS Y RURALES

1. *Avalúo de las Construcciones.* - **Para la valoración de las construcciones de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:**

$$V_{ccb} = Sc \times Au \times P_{cc}$$

Dónde:

$$\begin{aligned} V_{ccb} &= \text{Avalúo de la construcción} \\ Sc &= \text{Área de la construcción en m}^2 \\ Au &= \text{Valor unitario en USD/m}^2 \text{ de construcción} \end{aligned}$$

(Tabla No. B)

P_{cc} = **Factor de corrección de la construcción (Factor Uso x Etapa de la Construcción x depreciación)**

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

III

AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

1. **Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:**

- a. **el valor del lote**
- b. **el valor de la construcción o construcciones**

$$V_t = A_s + A_c$$

Dónde:

$$\begin{aligned} V_t &= \text{Avalúo del predio urbano o rural} \\ A_s &= \text{Valor del terreno} \\ A_c &= \text{Valor de la construcción} \end{aligned}$$

Nota 1.- En los casos en que el avalúo del catastro no refleje el valor real del bien inmueble, se realizará la actualización de la información catastral si el caso así lo amerita, bajo solicitud del contribuyente

IV
VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas y rurales, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alícuotas declaradas.

1. **Áreas abiertas y cubiertas comunales. - Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla I.**

TABLA L ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES			
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m2	\$ 15,49
2	Jardines / retiros exteriores / patios	m2	\$ 12,00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m2	\$ 25,66
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m2	\$ 60,56
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m2	\$ 32,85
6	Circulación vehicular	m2	\$ 32,96

	descubierta adoquín		
7	Circulación vehicular descubierta asfalto	m2	\$ 23,61
8	Circulación vehicular descubierta lastrada	m2	\$ 13,34
9	Circulación vehicular cubierta	m2	\$ 555,35
10	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m2	\$ 324,71
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m2	\$ 180,19

2. *Avalúo de Propiedades Horizontales.* - **Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea horizontal o en vertical es:**

$$V_{phv} = A_g + A_{ace} + A_{ad}$$

Dónde:

V_{phv} = **Avalúo del predio en propiedad horizontal**

A_g = **Valor del terreno (privado + terreno comunal)**

A_{ace} = **Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de propiedades horizontales)**

A_{ad} = **Valor de los adicionales constructivos**

Art. 25.- Determinación de la base imponible. - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 26.- Determinación del impuesto predial. - Para determinar la cuantía del impuesto **predial urbano**, se aplicará el coeficiente equivalente al **1.20 por mil (UNO PUNTO VEINTE POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art.- 27.- Adicionales

a) **Al Cuerpo de Bomberos.** - Para la determinación de la tasa adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de

Bomberos Municipal del Cantón Patate, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, según la Ley contra incendios publicada en el Registro Oficial N° 815 del 19 de abril de 1979.

b) **Servicios Administrativos.** - Se determina el adicional de \$ 2.50 por cada predio urbano y rural.

Art. 28. - Impuesto anual adicional a propiedades de solares no edificados o de (construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional de acuerdo con las siguientes alícuotas.

a. ***El 2 por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,***

b. ***El 2 por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.***

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

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

Todos los predios ubicados dentro de la zona urbana pagarán los impuestos de ley.

Art. 29.- Recargo a los solares no edificados. - El recargo del dos por mil (2X1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 31.- Zonas urbano-marginales.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las delimitará la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 32.- Época de Pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en 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 las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

De igual manera los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 33.- Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral 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.

La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado.

Para facilitar el pago del Tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

De igual manera los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 34. - Reclamos Y Recursos.- Los contribuyentes responsables o de terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículos 115 del Código Tributario y 340 del COOTAD, ante la Dirección Financiera del GAD Municipal quien los resolverá en tiempo y la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarlo dentro del término de 15 días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de 30 días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 35.- Predios y Bienes Exentos. - Están exentos de pago del impuesto predial en base al artículo 509 del COOTAD los siguientes predios:

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

- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 36.- Exenciones Temporales. – En base al artículo 510 del COOTAD gozará de una exención por los cinco años posteriores al de su determinación o al de adjudicación, en su caso:

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

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

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

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

Art. 37.- Deducciones, Rebajas y Exenciones. – Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones estipuladas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que serán efectivas mediante la presentación de la solicitud por parte del contribuyente, dirigido a la Dirección Financiera del GAD Municipal.

Para la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión del presente bienio, se considerará la Remuneración Básica Unificada vigente a diciembre del año 2021 y se mantendrá para todo el periodo del bienio.

En el caso de la rebaja por deudas hipotecarias será el 40 por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del 50 por ciento del valor comercial del respectivo predio.

VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 38.- Objeto del impuesto. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art 39.- Impuestos que gravan a la propiedad rural. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

Art 40.- Existencia del hecho generador. - El catastro registra 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.

Art. 41.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

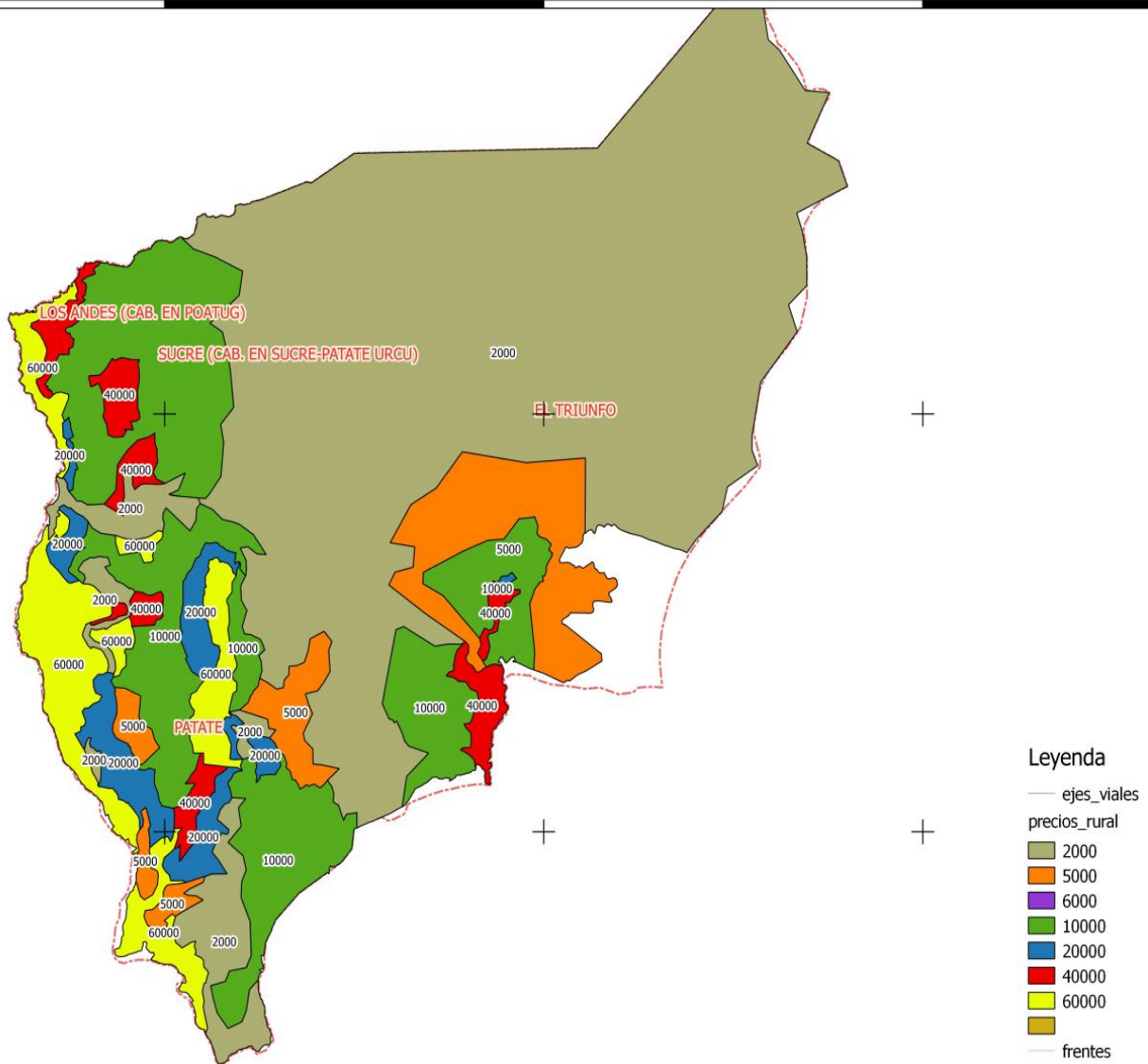
Art. 42.- Valor de la propiedad.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos de pendiente, tamaño, aptitud del terreno para labranza, accesibilidad al riego, accesibilidad a vías de comunicación, disponibilidad de agua para consumo humano; 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 Tipo de suelo, Riego, Uso de Suelo, Uso potencial del suelo, topografía, vías; información que cuantificada mediante procedimientos geo-estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además, se considera en el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, drenaje, relieve, erosión, 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 de valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos, expresado en el plano siguiente:

VALORES PROPUESTOS ZONA RURAL DE PATATE



FACTORES DE AFECTACIÓN:

Para obtener el avalúo individual de los predios rurales, se considerarán las características individuales y los factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos del cálculo, los factores aplicables son: pendiente, tamaño, riego, accesibilidad a vías, disponibilidad de agua para consumo humano,

Factor de aplicación según la Pendiente:

PENDIENTE	PORCENTAJE	FACTOR
-----------	------------	--------

PLANA	0-2	1,10
MUY SUAVE	>2.1-5	1,00
SUAVE	>5.1-12	0,90
MEDIA	>12.1-25	0,80
MEDIA A FUERTE	>25.1-40	0,70
FUERTE	>40.1-70	0,60
MUY FUERTE	>70.1-100	0,50
ESCARCAPDA	>100.1-en adelante	0,40

Factor de aplicación según el Tamaño:

El Factor tamaño se calcula con los siguientes rangos

Rango o tamaño en hectáreas	Factor
0.0000 a 0.1000	1.40
0.1001 a 0.2500	1.20
0.2501 a 0.5000	1.15
0.5001 a 1.0000	1.10
1.0001 a 5.0000	1.20
5.0001 a 10.0000	1.00
10.0000 a 25.0000	0.95
25.0001 a 50.0000	0.90
50.0001 a 100.0000	0.85
100.0001 o más	0.80

Factor de aplicación según el Riego:

Tiene Riego	1.00
No Tiene	0.50

Factor de aplicación por Accesibilidad a Vías:

1. Clase: Vías Asfaltadas	1.20
2. Clase: Vía Adoquín	1.15
3. Clase: Vía Empedrado	1.05
4. Clase: Vía Lastre	1.00
5. Clase: Vía Tierra	0.95

Factor por aplicación por disponibilidad de Agua (consumo humano):

Red	1.10
Tanquero	1.00
Pozo	0.95
Otros	0.90

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 base por hectárea de la zona geoeconómica donde se halla ubicado el predio en el plano de valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de pendiente, tamaño, riego, accesibilidad a vías, disponibilidad de agua para consumo humano.

Para obtener el valor del terreno rural de una propiedad se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VT = VZGE \times SP \times FR \times FV \times FP \times FTP \times FDA}$$

Dónde:

VZGE =	Valor de Zona Geoeconómica
SP =	Superficie del Predio
FP =	Factor Pendiente
FTP =	Factor Tamaño Predio
FR =	Factor Riego
FV =	Factor Accesibilidad a Vías de Comunicación
FDA =	Factor disponibilidad de agua

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.

El avalúo de las edificaciones en el área rural se obtendrá aplicando el mismo método y factores de afectación utilizados para las edificaciones en el área urbana

Art. 43.- Determinación del impuesto predial. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se **aplicará la Tarifa de 0.70 por mil (CERO PUNTO SETENTA POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 44.- Plazo para el pago. - Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año; aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

EXENCIONES

Art.- 45.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas:

- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
- y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos: 1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;

2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;

4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,

5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Art. 46.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida. Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Art. 47.- Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 48.- Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020- 2021 del cantón Patate, quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Patate, a los quince días del mes de Diciembre del 2021

 Firmado electrónicamente por:
**BOLIVAR MARCIAL
PUNGUIL
CHICAIZA**
Abg. Bolívar Punguil
ALCALDE DEL GADM PATATE

 Firmado electrónicamente por:
**DANNY MANUEL
RAZO ROBALINO**
Abg. Danny Razo
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN PATATE, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal De San Cristóbal De Patate en sesión ordinaria del 09 de diciembre del 2021, y sesión ordinaria del 15 de diciembre del 2021, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De San Cristóbal Del Cantón Patate.



Firmado electrónicamente por:
**DANNY MANUEL
RAZO ROBALINO**

Abg. Danny Razo
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO: A los dieciséis días del mes de diciembre del 2021, cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, remítase en tres ejemplares de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN PATATE**, al Señor Alcalde de Patate para que proceda a su sanción y promulgación respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**DANNY MANUEL
RAZO ROBALINO**

Ab. Danny Razo
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DEL CANTÓN PATATE, a los dieciséis días del mes de diciembre del 2021, por cumplir con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico De Organización Territorial Autonomía Y Descentralización, sanciono favorablemente la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS**

URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN PATATE; y, dispongo su cumplimiento conforme a los requerimientos establecidos en la ley.



Firmado electrónicamente por:
**BOLIVAR MARCIAL
PUNGUIL
CHICAIZA**

Abg. Bolívar Punguil

ALCALDE DEL CANTÓN PATATE

CERTIFICO: Que El Abg. Bolívar Punguil Chicaiza, alcalde Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De San Cristóbal De Patate, firmó y sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN PATATE**, el 16 días del mes de diciembre 2021.



Firmado electrónicamente por:
**DANNY MANUEL
RAZO ROBALINO**

Abg. Danny Razo

SECRETARIO DE CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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