

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA MUNICIPAL:

008-2023-CM Cantón Penipe: 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 2024 - 2025	2
--	----------



GAD MUNICIPAL DE PENIPE



ORDENANZA N°008-2023-CM

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025

Considerando:

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

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República establece 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 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone expresa que: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

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

Que, el Art. 270 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República establece que *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos”*;

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

Que, de conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”*;

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

“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; así como la regulación, 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 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Art. 172 del COOTAD, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el COOTAD en el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *“Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

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

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

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

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad”;

Que, el artículo 489 del COOTAD dispone que *“Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente; b) Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y, c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley”*;

Que, el artículo 490 del COOTAD expresa que *“Son de exclusiva financiación municipal o metropolitana los que, conforme a disposiciones constitucionales o legales, se han*

creado o pueden crearse solo para el presupuesto municipal o metropolitanos; y de coparticipación, los que corresponden al presupuesto municipal como partícipe del presupuesto estatal. Los impuestos municipales o metropolitanos son de carácter general y particular. Son generales los que se han creado para todos los municipios o distritos metropolitanos de la República o pueden ser aplicados por todos ellos. Son particulares los que se han creado sólo en beneficio de uno o más municipios o distritos metropolitanos, o los que se han facultado crear en algunos de ellos. A excepción de los ya establecidos, no se crearán gravámenes en beneficio de uno y más municipios, a costa de los residentes y por hechos generadores en otros municipios o distritos metropolitanos del país”;

Que, el artículo 493 del COOTAD establece que “los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes”;

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

Que, el Art. 495 del COOTAD establece que “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo”;

Que, el artículo 496 del COOTAD dispone que: Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el

contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código;

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

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

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el artículo 504 del COOTAD sobre la banda impositiva, establece que “Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”;

Que, el artículo 505 del COOTAD que establece que “Cuando un propietario posea varios predios avaluados 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, incluidos 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”;

Que, el artículo 507 del COOTAD dispone que “Se establece un recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones: a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica; b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos”;

Que, el artículo 513 del COOTAD expresa que: El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales o metropolitanos. Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social;

Que, el artículo 516 del COOTAD expresa que: Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas;

Que, el artículo 517 del COOTAD expresa que: Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano;

Que, el artículo 518 del COOTAD expresa que: 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;

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

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponda al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y

establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley;

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

Que, el artículo 68 del Código Tributario “La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo” El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación;

Que, el artículo 85 del Código Tributario “Notificación de los actos administrativos. - Todo acto administrativo relacionado con la determinación de la obligación tributaria, así como las resoluciones que dicten las autoridades respectivas, se notificará a los peticionarios o reclamantes y a quienes puedan resultar directamente afectados por esas decisiones, con arreglo a los preceptos de este Código. El acto de que se trate no será eficaz respecto de quien no se hubiere efectuado la notificación”;

Que, el artículo 87 del Código Tributario “La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha”;

Que, el artículo 91.1 del Código Tributario dispone que: “El sujeto activo efectuará la determinación de la obligación tributaria de forma directa sobre la información que conste en sus catastros tributarios o registros, conformados por información y documentación entregada por el propio sujeto pasivo, por terceros u otros datos que posea la administración tributaria, con los que hubiere establecido los elementos

constitutivos de la obligación tributaria. En la determinación se reconocerá de oficio, cuando la administración disponga de la información necesaria en sus bases de datos o por reporte de terceros, los beneficios fiscales a los que tenga derecho el sujeto pasivo. En los casos en los que la administración tributaria, dentro de los plazos de caducidad establecidos en el numeral 2 del artículo 94 de este Código y luego de la determinación efectuada de conformidad con lo previsto en los incisos anteriores, identifique modificaciones sobre la información de los rubros considerados para el establecimiento de la base imponible, cuantía del tributo y demás elementos constitutivos de la obligación tributaria, realizará la determinación posterior en los registros o catastros, registrando en ellos los valores correspondientes. Esta determinación posterior podrá realizarse por una sola vez respecto de cada elemento, rubro o aspecto considerado para determinar la obligación o de varios de ellos, de así ser necesario. La administración tributaria hará constar en sus catastros o registros tributarios las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga pleno conocimiento de las mismas y pueda ejercer los derechos que establece la ley. La notificación a los sujetos pasivos con la que, se les haga conocer de la determinación de la obligación tributaria practicada y de la publicación de la información correspondiente en el catastro o registro tributario, deberá realizarse a través de los medios determinados en la normativa vigente. Estos actos de determinación gozan de las presunciones de legalidad y legitimidad, y sobre estos se podrán interponer los recursos administrativos y jurisdiccionales previstos en la ley. Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación señalados en el presente artículo serán exigibles y generarán los correspondientes intereses desde las fechas que establezca la respectiva norma tributaria. Las determinaciones previstas en este artículo, serán título ejecutivo suficiente para ejercerla acción de cobro”;

Que, el artículo 58 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que: La base imponible del IVA es el valor total de los bienes muebles de naturaleza corporal que se transfieren o de los servicios que se presten, calculado a base de sus precios de venta o de prestación del servicio, que incluyen impuestos, tasas por servicios y demás gastos legalmente imputables al precio. Del precio así establecido sólo podrán deducirse los valores correspondientes a: 1. Los descuentos y bonificaciones normales concedidos a los compradores según los usos o costumbres mercantiles y que consten en la correspondiente factura; 2. El valor de los bienes y envases devueltos por el comprador; y, 3. Los intereses y las primas de seguros en las ventas a plazos;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 de 12 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial Nro. 764 del 10 de julio de 2020 se expidió la “NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”, cuyo objeto es: “(...) establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda”;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 032-21 de 16 de agosto de 2021 se acordó: “REFORMAR LA NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, EXPEDIDA MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL NO. 017-20 DE 12 DE MAYO DE 2020”;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, y sus parroquias rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Las disposiciones de la presente ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro del cantón Penipe, todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con su parroquia urbana, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Penipe emitida mediante Registro Oficial N° 680 del año 1984.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Artículo 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos

automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Artículo 6.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre 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 propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Artículo 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a.) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador identificado, siguiendo la estructura presentada en cumplimiento al acuerdo Ministerial 029-2016, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 56.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo

correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 50.

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

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la

recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Artículo 9.- 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.

Artículo 10.- NOTIFICACIÓN.- Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad al artículo 496 del COOTAD, concordante con los artículos 164, 165, 166 y 167 además del 261 y 266 del COA, los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Orgánico Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Penipe.

Artículo 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieran de personalidad jurídica, como

señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

1. Para la aplicación de exenciones para personas adultas mayores y personas con discapacidad y enfermedades catastróficas se aplicará la ordenanza correspondiente.

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

Artículo 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, conforme lo establece el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, recursos que deberán ser entregados de acuerdo a lo que establece la Ley.

Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera 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.

Artículo 17.- 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.

Artículo 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último, a multas y costas.

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

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

Artículo 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el respectivo certificado de Bienes y Raíces.

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

CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de la cabecera cantonal y las parroquias rurales.

Artículo 23.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Artículo 24.- HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. - El impuesto a los predios urbanos;
- 2.- Impuesto a los inmuebles no edificados;
- 3.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- 4.- Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

1.- Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información será tomada de la base de datos que reposa en el municipio a fin de analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA LA MATRIZ-50															
	Infraestructura Básica							Infraest.Complem.					Servicios Municipales		
	1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,50	Bordillos	Rec.Basura	0,5	0,25	0,25	NUM. MANZ.	
	Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Red Telef.	Bordillos	Rec.Basura	0,5	0,25	0,25	SUMATORIA	NUM. MANZ.
SH 01	COBERTUR A	89,70	87,67	68,06	95,83	89,60	80,92	97,83	100,00	53,33	100,00	0,00	76,29	24	
	DEFICIT	10,30	12,33	31,94	4,17	10,40	19,08	2,17	0,00	46,67	0,00	0,00	13,71		
SH 02	COBERTUR A	84,54	56,99	67,20	75,24	100,00	39,52	85,24	69,11	28,10	53,38	0,00	63,91	21	
	DEFICIT	15,46	43,01	32,80	24,76	0,00	60,48	14,76	30,89	71,90	46,62	0,00	26,09		
SH 03	COBERTUR A	63,87	57,20	61,00	74,92	100,00	21,00	42,20	47,03	60,00	75,00	0,00	52,72	10	
	DEFICIT	36,13	42,80	39,00	25,08	0,00	79,00	57,80	52,97	40,00	25,00	0,00	37,28		
SH 04	COBERTUR A	80,00	57,20	80,00	80,00	82,54	28,00	29,60	39,20	70,00	80,00	0,00	54,65	5	
	DEFICIT	20,00	42,80	20,00	20,00	17,46	72,00	70,40	60,80	30,00	20,00	0,00	35,35		
	PR. COBERTUR A	79,53	64,77	69,06	81,50	93,03	42,36	63,72	72,13	52,86	69,46	61,90	61,90		
	PR. DEFICIT	20,47	35,23	30,94	18,50	6,97	57,64	36,28	27,87	47,14	30,54	28,10	28,10		

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA EL ALTAR- 51														
	Infraestructura Básica						Infraest.Complem.				Servicios Municipales			NUM. MANZ.
	1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,25	0,5	0,25	Rec.Basura	Ase. Calles	
	Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos						
SH 01	COBERTURA	81,20	100,00	75,00	85,00	91,00	55,00	74,00	100,00	0,00	71,07			4
	DEFICIT	18,80	0,00	25,00	15,00	9,00	45,00	26,00	0,00	100,00	18,93			
SH 02	COBERTURA	100,00	48,86	37,50	64,29	50,97	67,18	45,14	95,58	0,00	53,72			14
	DEFICIT	0,00	51,14	62,50	35,71	49,03	32,82	54,86	4,42	100,00	36,28			
SH 03	COBERTURA	100,00	56,69	57,14	29,52	29,97	79,54	85,71	48,57	0,00	50,14			7
	DEFICIT	0,00	43,31	42,86	70,48	70,03	20,46	14,29	51,43	100,00	39,86			
	PR.													
	COBERTURA	70,61	51,70	42,66	44,76	43,30	50,55	51,28	61,16	0,00	43,90			
	PR. DEFICIT	29,39	48,30	57,34	55,24	56,70	49,45	48,72	38,84	100,00	46,10			

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA MATUS-52														
	Infraestructura Básica							Infraest. Complem.			Servicios Municipales			NUM. MANZ.
	1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,50	0,25	0,25	0,5	0,25	0,25	
	Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec. Basura	Ase. Calles	Sumatoria			
SH 01	COBERTURA	90,08	74,72	100,00	88,00	100,00	64,00	100,00	100,00	52,00	100,00	76,88	10	
	DEFICIT	9,92	25,28	0,00	12,00	0,00	36,00	0,00	48,00	0,00	0,00	13,12		
SH 02	COBERTURA	90,08	66,88	80,00	82,00	84,91	66,00	90,00	100,00	76,00	68,00	73,59	5	
	DEFICIT	9,92	33,12	20,00	18,00	15,09	34,00	10,00	0,00	24,00	32,00	16,41		
SH 03	COBERTURA	53,83	46,51	80,00	89,29	78,96	72,86	46,00	85,14	89,29	55,36	64,19	7	
	DEFICIT	46,17	53,49	20,00	10,71	21,04	27,14	54,00	14,86	10,71	44,64	25,81		
	PR.													
	COBERTURA	78,00	62,71	86,67	86,43	87,96	67,62	78,67	95,05	72,43	74,45	71,55		
	PR. DEFICIT	22,00	37,29	13,33	13,57	12,04	32,38	21,33	4,95	27,57	25,55	18,45		

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA PUELA-53														
	Infraestructura Básica						Infraest. Complem.			Servicios Municipales			SUMATORI A	NUM. MANZ.
	1,25 Alcant.	1,25 Agua	1,00 Ener. Elec.	0,25 Alum. Púb.	1,25 Red Vial	0,50 Red Telef.	0,50 Acera	Bordi llos	Rec.Basur a	0,5 Ase. Calles	0,25			
SH 01	100,00	66,14	83,33	82,67	85,30	80,00	24,00	100,00	73,33	100,00		69,48	3	
DEFICIT	0,00	33,86	16,67	17,33	14,70	20,00	76,00	0,00	26,67	0,00		20,52		
SH 02	64,11	85,71	32,14	57,95	88,68	42,86	35,43	92,57	100,00	78,57		69,45	7	
DEFICIT	35,89	14,29	67,86	42,05	11,32	57,14	64,57	7,43	0,00	21,43		30,05		
SH 03	83,23	60,00	40,00	90,00	72,06	34,00	20,00	58,40	90,00	100,00		56,77	5	
DEFICIT	16,77	40,00	40,00	10,00	27,94	66,00	80,00	41,60	10,00	0,00		33,23		
PR. COBERTURA	82,45	70,62	58,49	76,87	82,01	52,29	26,48	83,66	87,78	92,86		62,06		
PR. DEFICIT	17,55	29,38	41,51	23,13	17,99	47,71	73,52	16,34	12,22	7,14		27,94		

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA BAYUSHIG-54															
	Infraestructura Básica							Infraest. Complem.				Servicios Municipales			NUM. MANZ.
	1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,50	0,25	0,25	0,5	0,25	0,25		
	Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles					
SH 01	COBERTURA	83,29	97,16	85,19	88,89	100,00	66,67	32,44	61,11	100,00					
	DEFICIT	16,71	2,84	14,81	11,11	0,00	33,33	67,56	38,89	0,00				9	
SH 02	COBERTURA	94,82	89,65	66,67	50,00	98,50	100,00	37,04	50,40	81,18					
	DEFICIT	5,18	10,35	33,33	50,00	1,50	0,00	62,96	49,60	18,82				17	
SH 03	COBERTURA	82,35	77,60	52,94	80,59	83,74	94,12	47,06	30,21	41,18					
	DEFICIT	17,65	22,40	47,06	19,41	16,26	5,88	52,94	69,79	58,82				17	
SH 04	COBERTURA	90,91	54,69	59,09	63,64	54,46	81,82	13,45	72,73	54,55					
	DEFICIT	9,09	45,31	40,91	36,36	45,54	18,18	86,55	27,27	45,45				11	
PR.															
	COBERTURA	87,84	79,77	65,97	70,78	84,18	85,65	32,50	53,61	69,22					
	PR. DEFICIT	12,16	20,23	34,03	29,22	15,82	14,35	67,50	46,39	30,78					

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA LA CANDELARIA-55													
	Infraestructura Básica						Infraest.Complem.				Servicios Municipales		NUM. MANZ.
	1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,50	0,25	0,25	0,5	0,25	
	Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles			
SH 01	COBERTURA	50,00	83,87	66,67	90,00	83,54	50,00	100,00	100,00	50,00	100,00	67,41	2
	DEFICIT	50,00	16,13	33,33	10,00	16,46	50,00	0,00	50,00	50,00	0,00	22,59	
SH 02	COBERTURA	83,07	83,07	66,67	87,88	91,52	100,00	87,33	100,00	72,67	85,71	77,22	6
	DEFICIT	16,93	16,93	33,33	12,12	8,48	0,00	12,67	0,00	27,33	14,29	12,78	
	PR.												
	COBERTURA	66,53	83,47	66,67	88,94	87,53	75,00	93,67	100,00	61,33	92,86	72,31	
	PR. DEFICIT	33,47	16,53	33,33	11,06	12,47	25,00	6,33	0,00	38,67	7,14	17,69	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA BILBAO-56																
	Infraestructura Básica								Infraest. Complem.				Servicios Municipales			
	1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,50	0,25	0,25	0,5	0,25	0,25	0,25	0,25	
	Alcan. t.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Red Telef.	Aceras	Bordillos	Rec. Basura	Ase. Calles	SUMATORI A	NUM. MANZ.			
SH 01	83,33	100,00	77,78	66,67	60,16	66,67	66,67	66,67	90,00	100,00	67,79	6				
	16,67	0,00	22,22	33,33	39,84	33,33	33,33	33,33	10,00	0,00	22,21					
SH 02	25,00	62,40	66,67	81,67	80,56	57,86	25,00	25,00	100,00	87,50	52,41	4				
	75,00	37,60	33,33	18,33	19,44	42,14	75,00	75,00	0,00	12,50	37,59					
PR. COBERTURA	54,17	81,20	72,22	74,17	70,36	62,26	45,83	45,83	95,00	93,75	60,10					
PR. DEFICIT	45,83	18,80	27,78	25,83	29,64	37,74	54,17	54,17	5,00	6,25	29,90					

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, 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:

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PENIPE						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		7,35	18,63	4,88	12,37	24
2		5,98	15,16	4,25	10,77	21
3		4,76	12,06	2,35	5,95	10
4		2,84	7,2	1,58	4	4

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA EL ALTAR						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		5,75	3,50	4,92	2,99	4
2		4,77	2,90	1,58	0,96	14
3		3,66	2,23	2,22	1,35	7

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MATUS						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		6,53	3,15	5,61	2,71	10
2		6,11	2,95	3,68	1,78	5
3		5,36	2,59	2,88	1,39	7

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PUELA						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		4,56	2,70	3,55	2,10	3
2		3,68	2,18	3,04	1,80	7
3		3,38	2,00	1,93	1,14	5

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA BAYUSHIG						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		5,77	7,20	4,50	5,62	9
2		5,66	7,06	3,40	4,24	17
3		4,96	6,19	2,57	3,21	17
4		3,19	3,98	1,94	2,42	11

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA LA CANDELARIA						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		3,87	3,36	3,80	3,30	2
2		3,58	3,11	2,18	1,89	6

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA BILBAO						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		4,55	3,21	4,05	2,86	6
2		2,85	2,72	2,54	1,79	4

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-	
1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95

2.- TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0000
HORMIGÓN	1.0000
ASFALTO	1.0000
PIEDRA	0.9500
LASTRE	0.9200
TIERRA	0.8800
3.3.-INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
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.

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra de cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices o parámetros resultantes de participación al valor total. 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 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

RUBROS DE EDIFICACIÓN DEL PREDIO					
Constante	Valor				
1 piso	15,6933				
+ 1 piso	15,2933				
Columnas y Pilastras		ACABADOS		Cubierta	
No Tiene	0	Madera Común	0,215	Arena-Cemento	0,31
Hormigón Armado	2,61	Caña	0,0755	Fibro Cemento	0,637
Pilotes	1,413	Madera Fina	1,423	Teja Común	0,791
Hierro	1,412	Arena-Cemento	0,21	Teja Vidriada	1,24
Madera Común	0,702	Tierra		Zinc	0,422
Caña	0,497	Mármol	3,521	Polietileno	
Madera Fina	0,53	Marmeton	2,192	Domos / Traslúcido	
Bloque	0,468	Marmolina	1,121	Ruberoy	

Ladrillo	0,468	Baldosa Cemento	0,5	Paja-Hojas	0,117
Piedra	0,468	Baldosa Cerámica	0,738	Cady	0,117
Adobe	0,468	Parquet	1,423	Tejuelo	0,409
Tapial	0,468	Vinyl	0,365	Baldosa Cerámica	
Vigas y Cadenas		Duela	0,398	Baldosa Cemento	
No tiene	0	Tablón / Gress	1,423	Azulejo	
Hormigón Armado	0,935	Tabla	0,265	Puertas	
Hierro	0,57	Azulejo	0,649	No tiene	0
Madera Común	0,369	Revestimiento		Madera Común	0,642
Caña	0,117	No tiene	0	Caña	0,015
Madera Fina	0,617	Madera Común	0,659	Madera Fina	1,27
Entre Pisos		Caña	0,3795	Aluminio	1,662
No Tiene	0	Madera Fina	3,726	Enrollable	0,863
Hormigón Armado	0,95	Arena-Cemento	0,424	Hierro-Madera	1,201
Hierro	0,633	Tierra	0,24	Madera Malla	0,03
Madera Común	0,387	Marmol	2,995	Tol Hierro	1,169
Caña	0,137	Marmeton	2,115	Ventanas	
Madera Fina	0,422	Marmolina	1,235	No tiene	0
Madera y Ladrillo	0,37	Baldosa Cemento	0,6675	Madera Común	0,169
Bóveda de Ladrillo	1,197	Baldosa Cerámica	1,224	Madera Fina	0,353
Bóveda de Piedra	1,197	Grafiado	1,136	Aluminio	0,474
Paredes		Chapiado	0,634	Enrollable	0,237
No tiene		Revestimiento		Hierro	0,305
Hormigón Armado	0,9314	No tiene		Madera Malla	0,063
Madera Común	0,673	Arena-Cemento	0,197	Cubre Ventanas	
Caña	0,36	Tierra	0,087	No tiene	0
Madera Fina	1,665	Mármol	0,9991	Hierro	0,185
Bloque	0,814	Marmetón	0,702	Madera Común	0,087
Ladrillo	0,73	Marmolina	0,4091	Caña	

Piedra	0,693	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Fina	0,409
Adobe	0,605	Baldosa Cerámica	0,406	Aluminio	0,192
Tapial	0,513	Grafiado	0,379	Enrollable	0,629
Bahareque	0,413	Champiado	0,2086	Madera Malla	0,021
Fibro-Cemento	0,7011	Revestimiento		Closets	
Escalera		No tiene	0	No tiene	0
No Tiene	0	Madera Común	0,03	Madera Común	0,301
Hormigón Armado	0,101	Caña	0,015	Madera Fina	0,882
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Madera Fina	0,149	Aluminio	0,192
Hormigón Simple	0,094	Arena-Cemento	0,017	Sanitarios	
Hierro	0,088	Marmol	0,103	No tiene	0
Madera Común	0,069	Marmetón	0,0601	Pozo Ciego	0,109
Caña	0,0251	Marmolina	0,0402	Canalización Aguas	0,153
Madera Fina	0,089	Baldosa Cemento	0,031	Canalización Aguas	0,153
Ladrillo	0,044	Baldosa Cerámica	0,0623	Canalización	0,549
Piedra	0,06	Grafiado		Baños	
Cubierta		Champiado		No tiene	0
Hormigón Armado	1,86	Tumbados		Letrina	0,031
Hierro	1,309	No tiene	0	Baño Común	0,053
Estereoestructura	7,954	Madera Común	0,442	Medio Baño	0,097
		Caña	0,161	Un Baño	0,133
		Madera Fina	2,501	Dos Baños	0,266
		Arena-Cemento	0,285	Tres Baños	0,399
		Grafiado	0,425	Cuatro Baños	0,532
		Champiado	0,404	+ de 4 Baños	0,666
		Fibro Cemento	0,663	Eléctricas	
		Fibra Sintética	2,212	Alambre Exterior	0,594
		Estuco	0,404	Tubería Exterior	0,625
				Empotradas	0,646

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
2. Sumatoria de los costos de los rubros;
3. Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará,

además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - 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	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	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	0,80	0,79	0,70	0,80	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	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	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	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	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	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	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	0,40	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	0,40	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	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0,30	0

Artículo. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b) El 2º/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.
- c) El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Artículo 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.50 o/oo (UNO PUNTO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 31.- LIQUIDACIÓN 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 505 del COOTAD.

Artículo 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

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

b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio 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, soportará el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón

excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Artículo 37.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 38.- HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- 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:

1. Valor de terrenos

1.1. Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores:**

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;

- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. - Sobre los sectores homogéneos estructurados se mantendrá 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en la siguiente tabla:

SECTORES HOMOGÉNEOS
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.1

CLAS E DE TIER RA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000 0 - 0.050 0	0.050 0.100 0	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.000 0 - 5.000 0	5.0000 - 10.0000	10.000 0 - 20.000 0	20.000 0 - 50.000 0	50.000 0 - 100.00 00	100. 0000 - 500. 0000	
1	92	1,53	16560	14781	13003	11224	9445	7667	7283	6900	6517	6133	5750	5367	4983	4983
2	83	1,38	14940	13335	11731	10126	8521	6917	6571	6225	5879	5533	5188	4842	4496	4496
3	70	1,17	12600	11247	9893	8540	7187	5833	5542	5250	4958	4667	4375	4083	3792	3792
4	60	1	10800	9640	8480	7320	6160	5000	4750	4500	4250	4000	3750	3500	3250	3250
5	51	0,85	9180	8194	7208	6222	5236	4250	4038	3825	3613	3400	3188	2975	2763	2763
6	42	0,7	7560	6748	5936	5124	4312	3500	3325	3150	2975	2800	2625	2450	2275	2275
7	32	0,53	5760	5141	4523	3904	3285	2667	2533	2400	2267	2133	2000	1867	1733	1733
8	21	0,35	3780	3374	2968	2562	2156	1750	1663	1575	1488	1400	1313	1225	1138	1138
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **5000**
 Superficie Predominante de zona: **0.2500 - 0.5000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2

CLAS E	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
		0.000	0.050	0.100	0.150	0.200	0.250	0.50	1.000	5.000	10.00	20.00	50.000	100.00	500.0000 - 99999999999
	PUNT. DE PROM	0,000	0,050	0,100	0,150	0,200	0,250	0,50	1,000	5,000	10,00	20,00	50,000	100,00	500,0000 - 99999999999
	CORR.	2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,7
1	1,8	9967	8920	7874	6828	5782	4735	4510	4284	4059	3833	3608	3382	3157	3157
2	1,63	8992	8048	7104	6160	5216	4272	4069	3865	3662	3458	3255	3051	2848	2848
3	1,37	7583	6787	5991	5195	4399	3603	3431	3260	3088	2917	2745	2574	2402	2402
4	1,18	6500	5818	5135	4453	3771	3088	2941	2794	2647	2500	2353	2206	2059	2059
5	1	5525	4945	4365	3785	3205	2625	2500	2375	2250	2125	2000	1875	1750	1750
6	0,82	4550	4072	3595	3117	2639	2162	2059	1956	1853	1750	1647	1544	1441	1441
7	0,63	3467	3103	2739	2375	2011	1647	1569	1490	1412	1333	1255	1176	1098	1098
8	0,41	2275	2036	1797	1559	1320	1081	1029	978	926	875	824	772	721	721
		0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **2500**

Superficie Predominante de

Zona: **0.5000 - 1.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

CLAS E	COEF .	RANGO DE SUPERFICIES													
		0.000	0.050	0.100	0.150	0.200	0.250	0.500	1.000	5.0000	10.000	20.000	50.0000	100.000	500.0000 - 9999999999
PUNT .	DE .	0.050	0.100	0.150	0.200	0.250	0.500	1.000	5.000	10.000	20.000	50.000	100.000	500.000	9
PRO M	CORR .	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	92	2475	2221	1967	1713	1459	1205	1150	1095	1040	986	931	876	821	821
2	83	2233	2004	1775	1545	1316	1087	1038	988	939	889	840	790	741	741
3	70	1883	1690	1497	1303	1110	917	875	833	792	750	708	667	625	625
4	60	1614	1449	1283	1117	951	786	750	714	679	643	607	571	536	536
5	51	1372	1231	1090	950	809	668	638	607	577	546	516	486	455	455
6	42	1130	1014	898	782	666	550	525	500	475	450	425	400	375	375
7	32	861	773	684	596	507	419	400	381	362	343	324	305	286	286
8	21	565	507	449	391	333	275	263	250	238	225	213	200	188	188
		0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **500**
 Superficie Predominante de zona: **1.0000 - 5.0000**

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores:**

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-		
1.- GEOMÉTRICOS:		
1.1.- FORMA DEL PREDIO		1.00 A 0.98
REGULAR		1.0000
IRREGULAR		0.9900
MUY IRREGULAR		0.9800
1.2.- POBLACIONES CERCANAS		1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL		1.0000
CABECERA CANTONAL		0.9870
CABECERA PARROQUIAL		0.9760
ASENTAMIENTO URBANOS		0.9600
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	1.0000
PENDIENTE LEVE	0.9850
PENDIENTE MEDIA	0.9700
PENDIENTE FUERTE	0.9600
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	1.0000
PARCIAL	0.9870
OCASIONAL	0.9730
NO TIENE	0.9600
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	1.0000
SEGUNDO ORDEN	0.9870
TERCER ORDEN	0.9750
HERRADURA	0.9420
FLUVIAL	0.9530
LÍNEA FÉRREA	0.9640
NO TIENE	0.9300
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
DESLAVES	0.7000
HUNDIMIENTOS	0.7000
VOLCÁNICO	0.7000
CONTAMINACIÓN	0.7000
HELADAS	0.7000
INUNDACIONES	0.7000
VIENTOS	0.7000
NINGUNA	1.0000

5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE	0.9850
MODERADA	0.9700
SEVERA	0.9600
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
EXCESIVO	0.9600
MODERADO	0.9800
MAL DRENADO	0.9600
BIEN DRENADO	1.0000
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
5 INDICADORES	1.0000
4 INDICADORES	0.9890
3 INDICADORES	0.9770
2 INDICADORES	0.9650
1 INDICADOR	0.9530
0 INDICADORES	0.9420

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, 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 individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por 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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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 considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 26 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

Artículo 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- 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.

Artículo 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 2.1 o/oo (2.1 POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Artículo 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - En lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetarán en lo que fuere aplicable a las disposiciones del Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y más normativa vigente.

Segunda. - En aplicación del Código Urbano, Plan de Uso y Gestión de Suelo, y el nuevo límite urbano, todos los predios que constan como rurales y estén dentro del nuevo límite urbano, se someterán al procedimiento de actualización catastral, realizado por la Unidad de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección Financiera, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

Tercera. - Todo procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberá ajustarse a la estructura catastral y al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza.

Cuarta. - En procesos de actualización catastral de construcciones se considerarán únicamente aquellas edificaciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble y cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad; en ningún caso se considerarán, corrales, granjas unifamiliares de especies menores, tapiales, chozas, entre otros similares para esta actualización.

Quinta. - La Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación se encargará de realizar la parametrización de los factores, mapas de valoración, isoprecios y fórmulas de cálculo dispuestos en la presente Ordenanza dentro del sistema informático municipal para garantizar un óptimo funcionamiento, así como también se encargará de restringir el acceso a personal no autorizado para impedir modificaciones en la parametrización.

Sexta. - La actualización de los avalúos realizados como consecuencia del cumplimiento de la normativa expuesta en esta Ordenanza, será aplicable para los predios con los que se cuente con información gráfica actualizada, caso contrario se conservará el mismo valor del impuesto predial del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades urbanas y rurales que, por haber realizado cualquier procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberán ajustarse al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

Séptima.- La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, previa solicitud escrita, la presentación del

certificado de no adeudar al GAD municipal por concepto alguno y el respectivo formulario de Bienes y Raíces.

Para extender el certificado para MINERÍA, MAE, SUBSECRETARIA DE TIERRAS, a más de los requisitos enunciados en el párrafo anterior, se requiere de la planimetría debidamente georreferenciada en DATUM WGS 84 y copia de la declaración juramentada.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - La Unidad de Avalúos y Catastros entregará un reporte cerrado con todos los datos catastrales realizados hasta el 15 de diciembre de cada año.

Segunda. - Sobre la base de los datos catastrales por la Unidad de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera y Dirección Administrativa a través de la Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación coordinará la emisión de títulos que estará a cargo de la Unidad de Rentas para el año 2024 y 2025 hasta el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - Deróguese todas las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, de manera particular la 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 2022 -2023

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y será publicada en la página web institucional y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Penipe a los 29 días del mes de diciembre del año 2023



Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino
ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN PENIPE

CERTIFICO:



Abg. Geovanna Valle, Mgs
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.

Certificado de discusión: La infraescrita Secretaria de Concejo Cantonal del GAD Penipe certifica que LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 fue discutida y aprobada por unanimidad en el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Penipe, en sesión ordinaria de 28 de diciembre y extraordinaria de 29 de diciembre del 2023 en primera y segunda instancia, respectivamente. Penipe, 29 de diciembre de 2023.



Abg. Geovanna Valle, Mgs
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.

SECRETARÍA DE CONCEJO CANTONAL DE PENIPE.- Una vez que la presente LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, a efecto de su sanción legal.- CÚMPLASE.- Penipe, 29 de diciembre de 2023. CERTIFICO:



Abg. Geovanna Valle, Mgs
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025** y ordeno su

PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el portal institucional y Registro Oficial. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.**
Penipe, 29 de diciembre de 2023



Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino
ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN PENIPE

CERTIFICACIÓN.- La infraescrita Secretaria de Concejo Cantonal del GAD Penipe certifica que: El Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino, alcalde del GADM del cantón Penipe sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación conforme los términos establecidos en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **LA 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 2024 -2025**, el Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino, alcalde del cantón Penipe, a los 29 días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.- **LO CERTIFICO.-** Penipe 29 de diciembre de 2023.



Abg. Geovanna Valle, Mgs
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón Penipe fue creado el 9 de Febrero de 1984 se logra la cantonización de Penipe, cuya jurisdicción política administrativa comprende las parroquias: Penipe-la Matriz, Bayushig, Matus, El Altar, Puela según el Registro Oficial número 680 de fecha antes mencionada en la administración del Dr. Osvaldo Hurtado Larrea, Presidente Constitucional de la República del Ecuador. Posteriormente se declara a Bilbao, La Candelaria como parte de las parroquias de este cantón.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD») establece, dentro de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y administración del catastro inmobiliario, por ende, la obligación de actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, normativa cuyo objetivo en definitiva es proveer a dichos gobiernos de recursos acorde a la realidad económica y social de su territorio; sin dejar de lado la responsabilidad administrativa de recaudar los valores por concepto de impuestos prediales y sus adicionales.

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Penipe.

La disposición que se debe cumplir por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Penipe, en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existe un catastro en este cantón que no se han formado territorialmente de manera técnica geográfica y se administra únicamente desde la perspectiva tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.



Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino
ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN PENIPE



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

NGA/FA

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.