

REGISTRO OFICIAL

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 441

Quito, jueves 31 de
diciembre de 2015



TECNOLOGIA AL SERVICIO DEL DERECHO

LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Art. 10.- El derecho de autor protege también la forma de expresión mediante la cual las ideas del autor son descritas, explicadas, ilustradas o incorporadas a las obras.

No son objeto de protección:

a) Las ideas contenidas en las obras, los procedimientos, métodos de operación o conceptos matemáticos en sí, los sistemas o el contenido ideológico o técnico de las obras científicas, ni su aprovechamiento industrial o comercial; y,

b) Las disposiciones legales y reglamentarias, las resoluciones judiciales y los actos, acuerdos, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, así como sus traducciones oficiales.

"REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR" es marca registrada de la Corte Constitucional de la República del Ecuador.

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Santiago: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016-2017	1
- Cantón Tulcán: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016-2017 y su instructivo de valoración de propiedad individual del sector urbano	23

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO

Considerando:

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

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

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

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes

y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades." Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- d. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

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

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

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

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el

catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

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

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

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

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

Expira:

**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 2016 -2017
DEL CANTÓN SANTIAGO**

CAPITULO I

**OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN,
DEFINICIONES**

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos

numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Santiago.

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-

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

CAPITULO IV**IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

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

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

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

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

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

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano. Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con el que se esclarecen los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
CAMBANACA											
COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		91,47	95,73	100,00	100,00	30,27	29,00	12,00	0,00	0,00	50,94
% DEFICIT		8,53	4,27	0,00	0,00	69,73	71,00	88,00	100,00	100,00	49,06
% COBERTURA		37,20	24,80	37,50	37,00	37,60	18,50	18,00	0,00	0,00	23,40
% DEFICIT		62,80	75,20	62,50	63,00	62,40	81,50	82,00	100,00	100,00	76,60
PROMEDIO % DE COBERTURA		64,33	60,27	68,75	68,50	33,93	23,75	15,00	0,00	0,00	37,17
PROMEDIO % DEFICIT		35,67	39,73	31,25	31,50	66,07	76,25	85,00	100,00	100,00	62,83

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
BELLA UNION											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		93,80	93,80	84,38	84,50	37,70	24,50	77,75	77,75	77,50	72,41
% DEFICIT		6,20	6,20	15,63	15,50	62,30	75,50	22,25	22,25	22,50	27,59
% COBERTURA		75,09	71,43	42,86	41,71	32,00	3,43	49,71	56,57	11,20	42,67
% DEFICIT		24,91	28,57	57,14	58,29	68,00	96,57	50,29	43,43	88,80	57,33
% COBERTURA		54,27	58,40	16,67	16,00	30,00	0,00	16,00	20,00	20,00	25,70
% DEFICIT		45,73	41,60	83,33	84,00	70,00	100,00	84,00	80,00	80,00	74,30
% COBERTURA		8,36	5,51	1,39	1,33	17,60	0,00	1,33	2,67	2,67	4,54
% DEFICIT		91,64	94,49	98,61	98,67	82,40	100,00	98,67	97,33	97,33	95,46
PROMEDIO % DE COBERTURA		57,88	57,28	36,32	35,89	29,33	6,98	36,20	39,25	27,84	36,33
PROMEDIO % DEFICIT		42,12	42,72	63,68	64,11	70,68	93,02	63,80	60,75	72,16	63,67

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
CHINGANAZA NUEVO											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		62,40	68,80	75,00	68,00	35,60	43,00	62,00	68,50	0,00	53,70
% DEFICIT		37,60	31,20	25,00	32,00	64,40	57,00	38,00	31,50	100,00	46,30
% COBERTURA		21,37	17,83	21,43	17,14	18,51	10,57	6,86	17,14	0,00	14,54
% DEFICIT		78,63	82,17	78,57	82,86	81,49	89,43	93,14	82,86	100,00	85,46
PROMEDIO % DE COBERTURA		41,89	43,31	48,21	42,57	27,06	26,79	34,43	42,82	0,00	34,12
PROMEDIO % DEFICIT		58,11	56,69	51,79	57,43	72,94	73,21	65,57	57,18	100,00	65,88

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
CHUPIANZA											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		75,20	87,60	81,25	88,00	24,40	81,00	49,50	87,00	61,00	70,55
% DEFICIT		24,80	12,40	18,75	12,00	75,60	19,00	50,50	13,00	39,00	29,45
% COBERTURA		18,13	25,74	25,00	12,00	15,26	10,43	8,57	22,71	4,74	15,84
% DEFICIT		81,87	74,26	75,00	88,00	84,74	89,57	91,43	77,29	95,26	84,16
PROMEDIO % DE COBERTURA		46,67	56,67	53,13	50,00	19,83	45,71	29,04	54,86	32,87	43,20
PROMEDIO % DEFICIT		53,33	43,33	46,88	50,00	80,17	54,29	70,96	45,14	67,13	56,80

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
TAYUZA											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		93.17	100.00	100.00	93.60	46.13	31.07	93.07	98.27	79.47	81.64
% DEFICIT		6.83	0.00	0.00	6.40	53.87	68.93	6.93	1.73	20.53	18.36
% COBERTURA		81.44	95.09	78.33	55.73	35.15	2.40	56.27	89.73	16.00	56.68
% DEFICIT		18.56	4.91	21.67	44.27	64.85	97.60	43.73	10.27	84.00	43.32
% COBERTURA		35.09	63.36	33.33	35.73	26.29	1.60	36.53	49.20	12.80	32.66
% DEFICIT		64.91	36.64	66.67	64.27	73.71	98.40	63.47	50.80	87.20	67.34
% COBERTURA		6.20	21.90	9.38	9.00	47.10	0.00	3.00	3.00	0.00	11.06
% DEFICIT		93.80	78.10	90.63	91.00	52.90	100.00	97.00	97.00	100.00	88.94
PROMEDIO % DE COBERTURA		69.90	86.15	70.56	61.69	35.86	11.69	61.96	79.07	36.09	45.51
PROMEDIO % DEFICIT		30.10	13.85	29.44	38.31	64.14	88.31	38.04	20.93	63.91	54.49

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
MENDEZ											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		93,52	93,52	95,16	96,00	93,11	90,90	93,42	93,68	94,71	93,78
% DEFICIT		6,48	6,48	4,84	4,00	6,89	9,10	6,58	6,32	5,29	6,22
% COBERTURA		70,21	74,73	77,94	82,59	69,09	63,29	67,18	61,29	63,06	69,93
% DEFICIT		29,79	25,27	22,06	17,41	30,91	36,71	32,82	38,71	36,94	30,07
% COBERTURA		61,39	58,40	63,33	61,07	52,91	39,47	54,67	41,20	38,40	52,31
% DEFICIT		38,61	41,60	36,67	38,93	47,09	60,53	45,33	58,80	61,60	47,69
% COBERTURA		28,57	35,71	42,86	39,71	30,71	6,86	27,86	18,86	13,71	27,21
% DEFICIT		71,43	64,29	57,14	60,29	69,29	93,14	72,14	81,14	86,29	72,79
% COBERTURA		7,23	11,37	15,63	13,00	18,98	3,00	2,00	6,00	2,00	8,80
% DEFICIT		92,77	88,63	84,38	87,00	81,02	97,00	98,00	94,00	98,00	91,20
PROMEDIO % DE COBERTURA		52	55	59	58	53	41	49	44	42	50
PROMEDIO % DEFICIT		48	45	41	42	47	59	51	56	58	50

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
NUEVO TRIUNFO											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		83.47	83.47	75.00	66.67	22.67	0.00	0.00	0.00	0.00	36.81
% DEFICIT		16.53	16.53	25.00	33.33	77.33	100.00	100.00	100.00	100.00	63.19
% COBERTURA		22.13	24.89	22.22	18.67	15.56	0.00	0.00	0.00	0.00	11.50
% DEFICIT		77.87	75.11	77.78	81.33	84.44	100.00	100.00	100.00	100.00	88.50
PROMEDIO % DE COBERTURA		52.80	54.18	48.61	42.67	19.11	0.00	0.00	0.00	0.00	24.15
PROMEDIO % DEFICIT		47.20	45.82	51.39	57.33	80.89	100.00	100.00	100.00	100.00	75.85

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
PATUCA											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		100.00	100.00	100.00	100.00	63.07	49.33	57.67	74.33	40.67	76.12
% DEFICIT		0.00	0.00	0.00	0.00	36.93	50.67	42.33	25.67	59.33	23.88
% COBERTURA		95.60	87.33	91.67	91.33	36.67	24.67	33.00	45.67	20.67	58.51
% DEFICIT		4.40	12.67	8.33	8.67	63.33	75.33	67.00	54.33	79.33	41.49
% COBERTURA		19.01	21.37	19.05	18.29	32.64	4.57	12.67	13.81	2.29	15.97
% DEFICIT		80.99	78.63	80.95	81.71	67.36	95.43	87.33	86.19	97.71	84.03
PROMEDIO % DE COBERTURA		71.54	69.57	70.24	69.87	44.12	26.19	34.44	44.60	21.21	50.20
PROMEDIO % DEFICIT		28.46	30.43	29.76	30.13	55.88	73.81	65.56	55.40	78.79	49.80

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
COPAL											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		81.20	75.20	68.75	68.00	25.45	0.00	24.00	100.00	0.00	49.18
% DEFICIT		18.80	24.80	31.25	32.00	74.55	100.00	76.00	0.00	100.00	50.82
% COBERTURA		24.98	28.00	19.44	18.67	22.22	0.00	13.33	52.22	0.00	19.87
% DEFICIT		75.02	72.00	80.56	81.33	77.78	100.00	86.67	47.78	100.00	80.13
PROMEDIO % DE COBERTURA		53.09	51.60	44.10	43.33	23.84	0.00	18.67	76.11	0.00	34.53
PROMEDIO % DEFICIT		46.91	48.40	55.90	56.67	76.16	100.00	81.33	23.89	100.00	65.47

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
PLAN GRANDE											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		62.60	62.60	56.25	56.00	21.14	0.00	0.00	62.50	0.00	35.68
% DEFICIT		37.40	37.40	43.75	44.00	78.86	100.00	100.00	37.50	100.00	64.32
% COBERTURA		13.60	22.76	22.73	17.45	13.97	0.00	0.00	17.64	0.00	12.02
% DEFICIT		86.40	77.24	77.27	82.55	86.03	100.00	100.00	82.36	100.00	87.98
PROMEDIO % DE COBERTURA		38.10	42.68	39.49	36.73	17.55	0.00	0.00	40.07	0.00	23.85
PROMEDIO % DEFICIT		61.90	57.32	60.51	63.27	82.45	100.00	100.00	59.93	100.00	76.15

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
SAN FRANCISCO DE CHINIMBIMI											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		74.80	87.40	100.00	94.00	58.00	74.75	87.25	74.75	77.50	80.94
% DEFICIT		25.20	12.60	0.00	6.00	42.00	25.25	12.75	0.00	22.50	16.26
% COBERTURA		42.91	52.29	59.09	49.09	34.76	38.55	45.27	39.45	46.91	45.37
% DEFICIT		57.09	47.71	40.91	50.91	65.24	61.45	54.73	60.55	53.09	54.63
% COBERTURA		10.33	16.63	7.29	8.00	15.77	14.33	16.42	20.75	29.50	15.45
% DEFICIT		89.67	83.37	92.71	92.00	84.23	85.67	83.58	79.25	70.50	84.55
PROMEDIO % DE COBERTURA		42.68	52.11	55.46	50.36	36.18	42.54	49.65	44.98	51.30	47.25
PROMEDIO % DEFICIT		57.32	47.89	44.54	49.64	63.82	57.46	50.35	46.60	48.70	51.81

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
SAN JOSE DE CHINGANAZA											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		87.20	100.00	100.00	62.00	24.80	0.00	0.00	0.00	0.00	41.56
% DEFICIT		12.80	0.00	0.00	38.00	75.20	100.00	100.00	100.00	100.00	58.44
% COBERTURA		24.89	36.00	41.67	8.00	12.71	0.00	0.00	0.00	0.00	13.70
% DEFICIT		75.11	64.00	58.33	92.00	87.29	100.00	100.00	100.00	100.00	86.30
PROMEDIO % DE COBERTURA		56.04	68.00	70.83	35.00	18.76	0.00	0.00	0.00	0.00	27.63
PROMEDIO % DEFICIT		43.96	32.00	29.17	65.00	81.24	100.00	100.00	100.00	100.00	72.37

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2016 - 2017											
SAN LUIS DEL ACHO											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO											
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					SERVICIOS MUNICIPALES				PROMEDIO
		Alcantar	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles	
% COBERTURA		50.40	50.40	58.33	57.33	26.97	20.33	0.00	74.67	0.00	37.60
% DEFICIT		49.60	49.60	41.67	42.67	73.03	79.67	100.00	25.33	100.00	62.40
% COBERTURA		4.96	4.96	8.33	8.00	19.94	8.27	0.00	19.60	0.00	8.23
% DEFICIT		95.04	95.04	91.67	92.00	80.06	91.73	100.00	80.40	100.00	91.77
PROMEDIO % DE COBERTURA		27.68	27.68	33.33	32.67	23.45	14.30	0.00	47.13	0.00	22.92
PROMEDIO % DEFICIT		72.32	72.32	66.67	67.33	76.55	85.70	100.00	52.87	100.00	77.08

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

Lo expuesto se expresado en los cuadros siguientes, en el mismo orden de lo expuesto en los cuadros de cobertura y déficit de servicios por sector homogéneo:

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE CAMBANACA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	Nº DE MANZANAS
1					
	7.14	15	5.86	12	6
2					
	4.36	9	2.78	6	4

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE BELLA UNION

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	Nº DE MANZANAS
1					
	8.56	40	6.66	31	8
2					
	6.51	30	4.61	22	7
3					
	4.38	20	2.60	12	6
4					
	2.38	11	0.89	4	18

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE CHINGANAZA NUEVO

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	N° DE MANZANAS
1					
	8.74	20	4.17	11	4
2					
	4.98	10	1,20	3	7

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE CHUPIANZA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	N° DE MANZANAS
1					
	9.31	20	4.69	10	4
2					
	5.74	12	1.38	3	15

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE TAYUZA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	N° DE MANZANAS
1					
	9.03	35	7.21	28	15
2					
	7.05	27	5.58	22	15
3					
	5.10	20	3.30	13	16
4					
	3.07	12	1.52	6	36

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE MÉNDEZ

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	N° DE MANZANAS
1					
	10,10	95	8.34	78	31
2					
	8.23	77	6.49	61	17
3					
	6.36	60	4.82	45	15
4					
	4.5	42	2.94	28	14
5					
	2.78	26	1,09	10	24

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGNEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE NUEVO TRIUNFO

SECTOR HOMOGNEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	N° DE MANZANAS
1					
	6.46	12	4.63	9	3
2					
	3.18	6	1.79	3	9

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGNEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE PATUCA

SECTOR HOMOGNEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	N° DE MANZANAS
1					
	9.90	25	7.30	18	6
2					
	7.16	18	4.51	11	7
3					
	4.08	10	1.75	4	21

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGNEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE COPAL

SECTOR HOMOGNEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALORM ²	N° DE MANZANAS
1					
	7.38	10	4.96	7	4
2					
	4.24	6	1.76	2	9

RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGNEO CATASTRO 2016-2017 AREA URBANA DE PLAN GRANDE

SECTOR HOMOGNEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	N° DE MANZANAS
1					
	7.07	15	4.50	10	4
2					
	4.04	9	1,41	3	11

**RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017
AREA URBANA DE SAN FRANCISCO DE CHINIMBIMI**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	N° DE MANZANAS
1					
	9.64	30	6.76	21	8
2					
	6.60	21	3.71	12	11
3					
	3.65	11	1.08	3	24

**RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017
AREA URBANA DE SAN JOSÉ DE CHINGANAZA**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	N° DE MANZANAS
1					
	6.12	10	5.19	8	2
2					
	3.61	6	1.95	3	9

LEXIS S.A.

**RANGO DE VALOR M² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO CATASTRO 2016-2017
AREA URBANA DE SAN LUIS DEL ACHO**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR.	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	N° DE MANZANAS
1					
	5,90	15	4.16	11	6
2					
	3.55	9	1,38	4	15

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado.
- Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo.
- Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION 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.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.- VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a 0.88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos:

- En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta.
- En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.
- En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.
- Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

Cuadro de factores de reposición:

Factores - Rubros de Edificación del predio

Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilas		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Píotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Canalización Aguas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gross	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberov		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Revestimiento Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Revestimiento Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereoestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		
Madera Común	0,5500						
Caña	0,2150						
Madera Fina	1,6540						

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de: 15,9110; y la constante P2 en el valor de: 15,0954; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
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
53-54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
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 es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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

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

- El 1x1000 (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2x1000 (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2x1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1,25x1000 (UNO COMA VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

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

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

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

- Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

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

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento. Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON SANTIAGO

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON SANTIAGO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.5

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

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	27243	24000	20000	17429	14571	11429	8286	4857
SH 4.1	4672	4131	3443	3000	2508	1967	1426	836
SH 5.2	4098	3624	3020	2631	2200	1725	1251	733
SH 5.3	2794	2471	2059	1794	1500	1176	853	500
SH 5.4	1863	1647	1373	1196	1000	784	569	333
SH 5.5	931	824	686	598	500	392	284	167

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.00 A 0.98

1.2. POBLACIONES CERCANAS

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.00 A 0.96

1.3. SUPERFICIE

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

2.26 A 0.65

2. - TOPOGRÁFICOS

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

1. 00 A 0.96

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

1.00 A 0.96

4.- ACCESOS Y VÍAS

DE COMUNICACIÓN

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

1.00A 0.93

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

DESlaves

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

1.00 A 0.70

5.2.- EROSIÓN

LEVE

MODERADA

SEVERA

0.985 A 0.96

5.3.- DRENAJE

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

1.00 A 0.96

6.- SERVICIOS BÁSICOS

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

1.00 A 0.942

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,25x1000 (UNO COMA VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de

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

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 46. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

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

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

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

Artículo 48.- COSTOS ADMINISTRATIVOS.- La oficina de Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago, incluirá en la liquidación y la emisión del correspondiente Título de Crédito por

concepto del IPU, la cantidad de **2.00 dólares**, por concepto de gastos administrativos.

Artículo 49.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 50.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia, a partir de la publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Alcaldía del Gobierno Municipal del Cantón Santiago, a los catorce días del mes de Diciembre del año dos mil quince.

f.) Sr. Rafael Ruiz Rodríguez, Alcalde del cantón Santiago.

f.) Ab. Adriana Flores Lucero, Secretaria (E) del Concejo.

La Infrascrita Secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago, certifica que la presente 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 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTIAGO”**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Santiago en la sesión ordinaria del 10 y 14 de diciembre de 2015, en primero y segundo debate, respectivamente.

f.) Ab. Adriana Flores Lucero, Secretaria (E) del Concejo.

Señor Alcalde:

En uso de las atribuciones legales pongo en su consideración 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 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTIAGO”**, a fin de que sancione y promulgue de conformidad con la Ley.

Méndez, Diciembre 17 del 2015.

f.) Ab. Adriana Flores Lucero, Secretaria (E) del Concejo.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO 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 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTIAGO”**.

Méndez, Diciembre 17 del 2015.

f.) Sr. Rafael Ruiz Rodríguez, Alcalde del cantón Santiago.

SECRETARÍA GENERAL, Santiago, 17 de Diciembre del 2015. Sancionó y firmó la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTIAGO”**. El señor Segundo Rafael Ruiz Rodríguez, Alcalde del Cantón Santiago, a los diecisiete días del mes de Diciembre del dos mil quince. **LO CERTIFICO.-**

f.) Ab. Adriana Flores Lucero, Secretaria (E) del Concejo.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y

RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTÓN TULCÁN Y SU INSTRUCTIVO DE VALORACIÓN DE PROPIEDAD INDIVIDUAL DEL SECTOR URBANO.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

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

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

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

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

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

Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, 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 04010101 y 04010202, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99, excepto la cabecera cantonal la cual el código establecido es 04010151 y 04010251.

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación,

ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de

beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

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

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

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

ÁREA URBANA DE TULCÁN

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT: INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	89,24	100,00	100,00	100,00	100,00	98,80
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	10,76	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20
02 COBERTURA	97,25	98,49	97,31	98,37	57,20	92,25	89,99	94,92	94,02	91,09
DEFICIT	2,75	1,51	2,69	1,63	42,80	7,75	10,01	5,08	5,98	8,91
03 COBERTURA	83,20	85,27	92,17	90,58	45,64	77,64	69,86	90,45	87,78	80,29
DEFICIT	16,80	14,73	7,83	9,42	54,36	22,36	30,14	9,55	12,22	19,71
04 COBERTURA	62,41	74,53	71,47	65,46	36,85	36,82	27,21	58,46	48,86	53,56
DEFICIT	37,59	25,47	28,53	34,54	63,15	63,18	72,79	41,54	51,14	46,44
05 COBERTURA	32,85	42,35	54,24	42,24	34,18	21,75	8,90	51,50	33,17	35,69
DEFICIT	67,15	57,65	45,76	57,76	65,82	78,25	91,10	48,50	66,83	64,31
06 COBERTURA	6,60	9,90	11,64	6,15	37,19	5,68	4,23	11,88	8,57	11,31
DEFICIT	93,40	90,10	88,36	93,85	62,81	94,32	95,77	88,12	91,43	88,69
COBERTURA PROMDIO	63,72	68,42	71,14	67,13	50,05	55,69	50,03	67,87	62,07	61,79
DEFICIT PROMEDIO	36,28	31,58	28,86	32,87	49,95	44,31	49,97	32,13	37,93	28,11

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

AREA URBANA DE TULCÁN

CUADROS DE VALOR / M2 DE TERRENO POR EJES COMERCIALES Y SECTORES HOMOGÉNEOS

POR EJES COMERCIALES:

EJE COMERCIAL	VALOR /M2
CALLE SUCRE: Entre Quito y Panamá	195,00 Dólares
CALLE BOLIVAR: Entre Panamá y Pichincha	234,00 Dólares
AV. VEINTIMILIA: Entre Juan Ramón Arellano e Inglaterra	156,00 Dólares
AV. CORAL: Entre Venezuela y Ricardo del Hierro	156,00 Dólares

POR SECTORES HOMOGÉNEOS:

SECTOR HOMOGÉNEO	PONDERACIÓN LIMITE INFERIOR	VALOR / M2 LIMITE INFERIOR	PONDERACIÓN LIMITE SUPERIOR	VALOR / M2 LIMITE SUPERIOR	NÚMERO DE MANZANAS
1	8,50	92,18 Dólares	9,59	104,00 Dólares	86
2	7,02	65,10 Dólares	8,41	78,00 Dólares	136
3	6,00	44,51 Dólares	7,01	52,00 Dólares	246
4	4,00	21,69 Dólares	5,99	32,50 Dólares	318
5	2,02	9,86 Dólares	3,99	19,50 Dólares	297
6	0,78	3,02 Dólares	2,01	7,80 Dólares	133
Limite Urbano		2,60 Dólares		2,60 Dólares	

PARROQUIA JULIO ANDRADE

Sector Homogéneo 1	USD. 30,00 / m2
Sector Homogéneo 2	USD. 20,00 / m2
Sector Homogéneo 3	USD. 10,00 / m2
Sector Homogéneo 4	USD. 8,00 / m2
Sector Homogéneo 5	USD. 4,00 / m2

PARROQUIA TUFÍÑO

Sector Homogéneo 1	USD. 3,00 / m2
Sector Homogéneo 2	USD. 2,00 / m2
Sector Homogéneo 3	USD. 1,00 / m2
Sector Homogéneo 4	USD. 0.50 / m2

PARROQUIA PIOTER

Sector Homogéneo 1	USD. 3,00 / m2
Sector Homogéneo 2	USD. 2,00 / m2
Sector Homogéneo 3	USD. 1,00 / m2
Sector Homogéneo 4	USD. 0,50 / m2

PARROQUIA URBINA

Sector Homogéneo 1	USD. 2,00 / m2
Sector Homogéneo 2	USD. 1,00 / m2
Sector Homogéneo 3	USD. 0,50 / m2

PARROQUIA EL CARMELO

Sector Homogéneo 1	USD. 7,00 / m2
Sector Homogéneo 2	USD. 6,00 / m2
Sector Homogéneo 3	USD. 5,00 / m2
Sector Homogéneo 4	USD. 4,00 / m2

PARROQUIA MALDONADO

Sector Homogéneo 1	USD. 3,00 / m2
Sector Homogéneo 2	USD. 2,00 / m2
Sector Homogéneo 3	USD. 1,00 / m2
Sector Homogéneo 4	USD. 0,50 / m2

PARROQUIA CHICAL

Sector Homogéneo 1	USD. 3,00 / m2
Sector Homogéneo 2	USD. 2,00 / m2
Sector Homogéneo 3	USD. 1,00 / m2
Sector Homogéneo 4	USD. 0,50 / m2

PARROQUIA SANTA MARTHA

Sector Homogéneo 1	USD. 3,00 / m2
Sector Homogéneo 2	USD. 2,00 / m2
Sector Homogéneo 3	USD. 1,00 / m2
Sector Homogéneo 4	USD. 0,50 / m2

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.- VIAS COEFICIENTE	
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA	
Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENE O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.

En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN									
COLUMNAS Y PILASTRAS	NO TIENE	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	3,069	1,346	0,928	0,761	0,452	0,383	0,383	0,0000
VIGAS Y CADENAS	NO TIENE	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Madera Fina			
	0,0000	0,9640	1,176	0,251	0,229	0,617	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	NO TIENE	Los.Hor. Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov. Piedra	
	0,0000	0,769	0,470	0,231	0,174	0,088	0,165	0,693	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad. Común	Caña
	0,697	1,188	0,5701	0,7400	0,7400	0,556	1,128	1,654	1,034
ESCALERA	Hor. Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
	0,0320	0,0760	0,0260	0,0310	0,0250	0,1450	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est. Estruc	Los.Hor. Ar	Vig. Metáli	Mad.Fina	Mad. Común	Caña			
	5,4801	2,634	3,823	1,0820	1,0310	0,732	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem. Alisa	Marmol	Ter. Marinet	Bal.Cerámi	Bal. Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Ducla	Tabla
	0,594	4,708	2,354	1,193	0,981	0,925	0,825	0,6100	0,2700
REVES. INTERIORES	NO TIENE	Mad.Fina	Mad. Común	Enl.Are-Ce	Enl. Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
	0,0000	2,384	1,8414	0,9230	0,2590	3,0510	1,2250	2,0748	0,0000
REVES. EXTERIORES	NO TIENE	Mad.Fina	Mad. Común	Enl.Are-Ce	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem. Alisad
	0,0000	0,8590	0,7150	0,4250	0,1990	1,0570	0,1433	2,7221	0,216
REVES. ESCALERA	NO TIENE	Mad.Fina	Mad. Común	Enl.Are-Ce	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal. Cement	
	0,0000	0,0322	0,0290	0,0150	0,0070	0,0337	0,0326	0,0100	0,0000
TUMBADOS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad. Común	Enl.Are-Ce	Enl. Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	2,424	0,809	0,589	0,1731	1,1203	0,6590	1,7041	0,0000
CUBIERTA	Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal. Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,5610	1,343	0,8190	0,8079	0,4560	4,192	1,7610	0,431	0,1150
PUERTAS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	0,0000	1,3120	1,023	0,9901	1,0821	0,1104	0,7704	0,0000	0,0000
VENTANAS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	1,0200	0,2610	0,7700	0,3680	0,1800	0,0000	0,0000	0,0000

CUBRE VENTANAS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,2173	0,1320	0,1710	0,2771	0,3190	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad. Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	1,2010	0,6160	1,5403	1,0610	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	NO TIENE	Pozo Ciego	C.Ag. Servi	C.Ag.Lluvi	Can. Combin				
	0,0000	00900	0,1110	0,1110	0,2571	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	NO TIENE	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0920	0,1203	0,1310	0,1790	0,3580	0,5370	0,7061	0,8754
ELECTRICAS	NO TIENE	Alam.Ext.	Tub. Exteri	Empotrados					
	0,0000	2,7734	2,8073	2,8383	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	NO TIENE	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5876	0,4810	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de: 14.60; y la constante P2 en el valor de: 14.24; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

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

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
1-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2

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

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

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

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

- a) El 1°/00 (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

- b) El 2°/00 (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en

el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.68 x 1000 (CERO PUNTO SESENTA Y OCHO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano en las cabeceras parroquiales rurales la tarifa será de 0.38 x 1000 (CERO PUNTO TREINTA Y OCHO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

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

a) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN TULCÁN

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.2	9.894	8.947	7.894	6.000	4.842	3.684	2.526	1.368
SH 5.3	8.425	7.574	6.638	5.106	4.000	3.063	2.127	1.191
SH 5.4	3.159	2.712	2.489	1.946	1.500	1.148	797	446
SH 6.5	1.388	1.236	1.083	930	777	500	347	194

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1. GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	

1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	

1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2. TOPOGRÁFICOS

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

1.00 A 0.96

3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

1.00 A 0.96

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

1.00 A 0.93

5. CALIDAD DEL SUELO

5.1. TIPO DE RIESGOS

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN

1.00 A 0.70

HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2. EROSIÓN 0.985 A 0.96
LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96
EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942
5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Dónde:

VI= VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa= FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh= VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
FaGeo= FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,50 x mil 0/00 (cero punto cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

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

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 47.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el

primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

Artículo 48.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 49.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN GENERAL

Incorporese a la presente Ordenanza el INSTRUCTIVO DE PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN INDIVIDUAL DE LA PROPIEDAD URBANA DEL CANTÓN TULCÁN el mismo que se establece como documento único para el procedimiento de cobros.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- La municipalidad de Tulcán contratara la consultoría para la Actualización del Catastro de Predios Urbanos del Cantón Tulcán, cuyos resultados conocidos revisados y aprobados por la institución se incorporaran automáticamente a la presente ordenanza.

INSTRUCTIVO DE PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN INDIVIDUAL DE LA PROPIEDAD URBANA DEL CANTÓN TULCÁN

NORMATIVA DE VALORACIÓN DE TERRENOS

1.- Proceso metodológico de valoración predial

Concepto de valor

El Código Orgánico de Autonomía Territorial Autonomía y Descentralización contiene en varios de sus artículos, referentes conceptuales y operativos de valor, de precio, de avalúo, etc., parte del contenido de los artículos principales se describe lo siguiente:

Art. 495 COOTAD

VALOR DE LA PROPIEDAD

El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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

- 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;
- 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,
- 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.

Cómo determinar el valor de terrenos en las áreas urbanas del Cantón:

- Delimitación del área urbana de la ciudad.
- Condiciones físicas de lo urbano
- Condiciones políticas institucionales de control urbano
- **Inventario urbano**
 - Físico:
 - Redes de infraestructura
 - Infraestructura básica:
 - Agua potable
 - Alcantarillado
 - Energía eléctrica y alumbrado público
 - Vías
 - Infraestructura complementaria:
 - Aceras
 - Bordillos
 - Red telefónica
 - Servicios
 - Recolección de desechos
 - Aseo de calles
 - Funcionamiento y morfología urbana
 - Uso del suelo
 - Equipamiento urbano
 - Jerarquía socio espacial de barrios o sectores urbanos
 - Densidad edificada
 - Regulación urbana
 - Zonificación urbana (COS y CUS)
 - Ejes comerciales y núcleos urbanos
 - Zonas de riesgo
 - Zonas de expansión y promoción inmediata

1.1.- Procesamiento de la información

1.1.1.- De cualitativa a cuantitativa (unidad de análisis la manzana), elaboración de la matriz de ponderación de las infraestructuras, servicios y funcionamiento urbano, en base al instructivo de ponderación de información urbana.

1.1.2.- Determinación de los límites de ponderación.

1.1.3.- Análisis y determinación de los límites y el valor de rango.

1.2.- Determinación de límites de sector y elaboración de la propuesta de sectores homogéneos.

1.3.- Investigación de precios de terrenos de compra venta en la ciudad, por cada sector homogéneo.

1.4.- Compatibilizar los precios de mercado con los valores resultantes de la ponderación de cada sector homogéneo.

1.5.- Elaboración del plano del valor de la tierra.

El plano del valor de la tierra contiene:

- Jerarquización de sectores homogéneos en el área de intervención;
- El valor M2 de ejes urbanos que sobrepasan el límite cuantitativo del valor de sector homogéneo urbano;
- El valor M2 de sector homogéneo;
- El valor M2 de límite urbano y de zonas de riesgo.

Cada grupo de valores tendrá su simbología en color y el precio de sector.

INSTRUCTIVO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR INDIVIDUAL DE TERRENOS POR PREDIO

Aprobado por el Concejo Municipal el Plano del Valor de la tierra y las Normas de Avalúo para las edificaciones y solares, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 502 del COOTAD instrumentos que son la base técnica legal para la implementación y vigencia del catastro.

El proceso técnico seguido llega a resultados de una valoración masiva por sectores homogéneos, la obtención del valor individual de terrenos por predio se lo realiza a partir de la implementación del presente instructivo, debido a las características particulares de cada terreno en el área urbana.

Este instructivo contiene: la lectura del plano del valor de la tierra, la determinación del valor M2 individual del terreno en el plano del valor de la tierra, la determinación del valor promedio o valor de eje. La modificación del valor individual del terreno por un factor (%) de afectación, los coeficientes de reducción, o los coeficientes de modificación por indicadores, producto de la información individual del predio y la fórmula del valor individual de la propiedad.

1.- PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA

Es un documento síntesis del procedimiento técnico de valoración de terrenos, la base técnica de elaboración del plano del valor de la tierra, es el contenido de elaboración del plano de sectores homogéneos, sobre el que se recoge la información de los precios de oferta y demanda del mercado del suelo urbano. Esta información clasificada en cada sector homogéneo permite determinar el valor M2 de sector, debe ser compatible el valor cuantitativo de sector y el precio M2 de mercado investigado.

El plano del valor de la tierra contiene:

- Los sectores homogéneos en el área de intervención;
- El valor M2 de ejes urbanos comerciales;
- El valor M2 por sectores homogéneos;
- El valor M2 por manzanas;

Procesamiento del valor individual por predio:

- El valor de ejes, promedio de valores de manzanas vecinas;
- El valor M2 de predios esquineros
- El valor M2 en terrenos interiores;
- El valor M2 de predios afectados por redes de alcantarillado;
- El valor M2 de predios de superficies grandes de uso agrícola;
- El valor M2 de predios en zonas de expansión urbana;
- El valor M2 de predios en zonas de riesgo y no urbanizables;
- El valor M2 de predios de límite urbano;
- El valor M2 de predios que promedian con el límite urbano.

2.- DETERMINACION DEL VALOR M2 INDIVIDUAL DEL TERRENO EN EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA

2.1.- Precio de eje.- Se presenta en ciudades en la que existe la predominancia de ejes urbanos definidos en el uso del suelo y condiciones de mayor atracción urbana, por su rentabilidad y oportunidad de oferta en el mercado con mayor precio.

- Si la definición del eje es exclusiva en la determinación jerárquica de la ciudad, el precio de eje lo toman cada uno de los predios localizados frente al eje o a la vía.
- Si la definición del eje, se determina dentro de un sector de valor, el valor base será; el promedio del valor de sector (es), su resultado se promedia con el valor que tiene el eje.
- Si la definición del eje (caso de una avenida), es exclusiva en la determinación jerárquica en su importancia de un lado de la avenida, el valor de eje se determinará al eje de mayor importancia y el otro lado de la avenida tomará el valor del sector homogéneo o de la manzana correspondiente.

2.2.- Precios del sector.- Si el valor del sector se halla definido en manzanas de condiciones similares u homogéneas que se encuentren exclusivamente en ese sector se determinará el valor M2 del sector.

2.3.- Precios de intersecciones.- La complejidad urbana del área de intervención, hace que el resultado de sectores de valor incida en varios ejes, de cada sector o manzana, los sectores o manzanas que para determinar su valor M2, tomarán la media aritmética de los valores de cada sector o manzana interviniente.

2.4.- Valor M2 de predios esquineros.-

- Los predios esquineros localizados en ejes comerciales tomarán el valor que tenga el eje comercial;
- Los predios esquineros localizados en ejes de mayor valor que no sean comerciales, tomarán el valor de eje;
- Los predios esquineros localizados en manzanas cuyos valores de eje no son tan distantes en valor, para determinar el valor se tomará el promedio del valor de los ejes que participan en el predio esquinero.

2.5.- El valor M2 en terrenos interiores.- Los predios interiores tomarán el valor del eje por donde se encuentra el ingreso al predio o la servidumbre de paso, a los predios interiores por no tener el aprovechamiento del frente principal pierden la rentabilidad de lo que tienen los predios localizados en el frente principal, por lo que el valor real del predio interior será igual al valor del eje afectado en un 50% o en el porcentaje de reducción que defina la Dirección Financiera.

2.6.- El valor M2 en terrenos afectados por el paso de redes de alcantarillado.- Los predios que

en su interior estuvieren afectados por el paso de las redes de alcantarillado municipal adoptarán el valor correspondiente al área útil, debiendo descontarse el valor de la superficie afectada, mediante inspección realizada por avalúos y catastros.

2.7.- El valor M2 de predios en zonas de expansión urbana.- Para determinar el valor de los predios localizados en zonas de expansión urbana, se debe calificar en base a la ordenanza de Regulación Urbana, porque es la que determina las condiciones normativas de uso, ocupación y afecciones a los predios en el plazo inmediato, sin embargo de ser urbanos y estar en el goce del establecimiento de los beneficios urbanos, quedan afectados hasta el mediano plazo, por lo que se deben conservar superficies, usos del suelo y más condiciones de regulación del territorio, producto de lo cual en el corto plazo se verán afectados las expectativas de valor de los terrenos, es decir quedan congelados los precios, por lo tanto el valor real a considerarse será el del plano de valor en el sector homogéneo que se localice el predio, afectado por un factor de reducción a superficies grandes y de uso agrícola, o de zonas no urbanizables de reserva ecológica consideradas en el plan regulador.

2.8.- Precio en zonas de riesgo natural.- El Plan regulador debe determinar la existencia de información inventariada en el área urbana de intervención, sobre los distintos tipos de riesgo permanentes que tienen las ciudades, esta información incide cuantitativa y cualitativamente en base a la calificación técnica del riesgo establecida por el plan, la municipalidad definirá el precio real, las condiciones técnicas de uso y ocupación del suelo serán definidas por el plan, lo cual en la realidad va a afectar a su valor general de sector homogéneo o de manzana en el caso de reconocerse el riesgo, y en el caso de no estar registrado por el plan y de aparecerse este fenómeno el valor de sector homogéneo o de manzana será afectado por un factor de reducción al valor real, en un 50% o el porcentaje que determine la Dirección Financiera, al valor de sector, de la manzana o del eje principal de valor del predio.

2.9.- Precio de límite urbano.- La legislación municipal, para establecer la delimitación urbana de las ciudades del país, algunas administraciones municipales, han establecido las áreas urbanas en el objetivo de proyectar su área de expansión a mediano y largo plazo, originando la existencia de "territorios urbanos", demasiado extensos, en varios casos, se encuentran territorios urbanos que no cumplen con la condición física de tener las instalaciones básicas de infraestructura y servicios y su valor está aproximado al que tiene el valor de los predios rurales.

El valor en todo territorio del límite urbano será la relación porcentual del último valor de la ponderación del área urbana, con el valor M2 investigado de menor valor en el área urbana.

El valor de límite urbano nos presenta dos opciones de valor:

2.9.1.- Los predios localizados en la periferia urbana y que la mayor superficie del predio se ubican y tienen

colindancia con el límite urbano, tomarán el valor del límite urbano que consta en el plano del valor de la tierra;

2.9.2.- Los predios que se encuentran localizados entre vías urbanas que tienen valor de eje y cuyo valor debe ser promediado con el valor del límite urbano.

En los predios localizados en las manzanas que colindan con el límite urbano, para la determinación del precio M2 por eje se debe promediar el valor M2 de la manzana con el valor del límite urbano y configurar el valor de eje para cada frente de las manzanas correspondientes.

El valor de los predios localizados en el límite urbano, debe tener relación aproximada con el valor de los predios localizados al inicio del territorio rural, es decir, que debe haber una lectura en valor de continuidad entre los predios urbanos y rurales.

3.- MODIFICACION DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como valor inicial o valor base que consta en el plano del valor de la tierra, ó valor individual que ingresa en la tabla de valor del sistema de catastros, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

Cada terreno (lote, solar, sitio, propiedad) tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y artificial en el que se encuentra implantado, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las condiciones topográficas como: características del suelo, topografía, con las condiciones geométricas como: relación frente fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definido los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que

inciden en el valor M2 individual asignado desde el Plano de Valor de la Tierra.

Cada indicador tiene límites factoriales inferior y superior para cuantificar la incidencia de cada uno de estos elementos en la afectación al valor M2 del terreno.

El límite Factorial es un intervalo porcentual de incidencia en la minoración, ajuste o ratificación del valor M2 determinado en el Plano de Valor de la Tierra el mismo que se produce como efecto de: inexistencia, existencia parcial o total de las características físicas que cualifican al predio. No existe afectación individual al valor comercial sectorial, a efectos de la existencia de la totalidad de elementos y condiciones positivas máximas de los indicadores, es decir, se mantiene igual.

Por las condiciones ya señaladas; se aplicarán los factores del sistema de catastros que maneja el centro de cómputo para la determinación del valor individual del predio urbano.

4.- MODIFICACIÓN DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO MEDIANTE EL FACTOR DE AFECTACIÓN

El valor del suelo urbano según el COOTAD en su Art. 502 señala 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 esta Ley; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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.

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como valor inicial el que consta en el Plano de Valor de la Tierra, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR M2 DEL PREDIO

Indicador	Límite Factorial Inferior	Límite Factorial Superior
Geométricos:		
1.- Relación frente/fondo	.94	1.0
2.- Forma del terreno	.94	1.0
3.- Superficie del terreno	.94	1.0
4.- Localización en la manzana	.95	1.0
Topográficos:		
1.- características del suelo	.93	1.0
2.- Topografía	.93	1.0
Accesibilidad a servicios:		
1.- Agua, electricidad, alcantarillado	.88	1.0
2.- Vías	.88	1.0
3.- Aceras, teléfonos, recolección de basura	.93	1.0

5.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO EN FRANJAS DE SEGURIDAD DETERMINADAS POR LA LEY

Las franjas de seguridad deben ser ubicadas en base a las normas técnicas del Plan Regulador de la ciudad, las mismas que prevén los posibles riesgos que podrían ocasionar en el caso eventual de producirse accidentes, además esta regulación detiene las expectativas de especulación en aumento del valor de la tierra, por lo que se congela el valor de la tierra. En los casos de no existir o no aplicarse tal regulación del suelo urbano y de encontrarse poblaciones asentadas cerca o en las franjas de seguridad, el catastro debe inventariar cada uno de estos escenarios de posibles riesgos y el área o radio de influencia en su afectación con cada uno de sus predios, eventos que inciden en los procesos de valuación de la tierra, los mismos que se determinan a partir de los dictámenes de las normas, reglamentos y ordenanzas aprobadas sobre el tema.

Las franjas de seguridad se las identifica bajo los siguientes escenarios: Limitaciones geológicas y topográficas (Fallas geológicas y geotectónicas, taludes y pendientes pronunciadas, zonas de deslizamientos).

Zonas de protección natural (rellenos sanitarios, corrección de humedales y pantanos) Suelo no urbanizable (agropecuario forestal, forestal y protección de ríos y quebradas)

Zonas de seguridad (Franjas de protección a: terminales aéreas, estaciones de generación, distribución y transmisión de energía eléctrica, redes de alta tensión, oleoductos, poliductos, refinerías, estaciones de envases y distribución de derivados del petróleo, surtidores de combustibles y centrales de elaboración de materias y sustancias químicas, talleres y bodegas de material explosivo, zonas de seguridad y protección en las vías según su jerarquía determinada en la normativa y reglamentación de la Ley de Caminos.

6.- VALOR DE LA PROPIEDAD EN ZONAS DE RIESGO

Bajo estos referentes, se determina la incidencia de los fenómenos naturales en los valores de terrenos urbanos en las siguientes escalas:

- 1) las zonas urbanas de conflicto inmediato frente al desastre; comercialmente no tendrían valor de mercado;
- 2) las zonas identificadas como vulnerables a fenómenos naturales y con pronósticos técnicos de ocurrencia a mediano plazo; los mismos que desconocen gran porcentaje de la población, por lo que la comercialización del suelo urbano se la realiza dentro

de los escenarios vigentes del mercado urbano, el valor del suelo urbano por estas condicionantes técnicas deberá ser afectado al valor real de mercado; y

- 3) Las zonas identificadas como vulnerables a fenómenos naturales y que su pronóstico de ocurrencia sea de largo plazo, o que técnicamente la municipalidad esté controlando este eventual acontecimiento con inversiones en obra civil, significa que esta situación no incide directamente en el valor del suelo, dependiendo que el alcance de las intervenciones en el desarrollo de las obras controlen total o parcialmente estos eventos.

7.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA DETERMINAR TERRENOS AGRÍCOLAS DENTRO DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD.

Los predios urbanos a considerarse como agrícolas, en el inventario catastral por parte de Avalúos y Catastros deben cumplir con las siguientes condiciones:

Tener una superficie mínima de 10.000 metros cuadrados, o la superficie mínima establecida como Unidad de Producción Agrícola predominante en la zona.

El nivel de fertilidad de los suelos deberá situarse en un promedio de medio a alto, con una profundidad mínima de la capa arable de 50 centímetros, a más de un buen drenaje, elementos con los que habilitara cultivos de una gran variedad de plantas, para el sustento y fortalecimiento de la economía familiar y abastecimiento de los mercados locales.

Los predios declarados de uso agrícola, además se clasificarán por el nivel de sus cultivos:

PREDIOS DE CULTIVOS INTENSIVOS

Área mínima a partir de 1000 metros cuadrados;

Disponibilidad de riego permanente;

Tener cultivos de alta rentabilidad y con invernaderos;

Que el mantenimiento de los cultivos será permanente.

PREDIOS DE CULTIVOS TRADICIONALES

Área mínima a partir de 10.000 metros cuadrados;

Que la ocupación sea permanente con cultivos hortícolas, pastos mejorados y cultivos no tradicionales para exportación;

Que tenga un adecuado manejo de suelos;

Que existe tecnificación en la explotación de los cultivos;

Que la ocupación del cultivo en la superficie del predio supere el 70%;

INCIDENCIA DEL VALOR DEL TERRENOS POR USO AGRÍCOLA

De acuerdo a la valoración actual, los predios declarados agrícolas en el Plano de Valor de la Tierra vigente y su valor base en la tabla de precios, serán afectados en un 50% del valor del terrenos por metro cuadrado.

8.- EN CASOS DE DESASTRE NATURAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES.

ELEMENTOS TECNICOS A CONSIDERARSE PARA LA APLICACIÓN DEL ART. 521 DEL COOTAD

El Art. 521 del COOTAD en el numeral 3 incisos dos, tres y cuatro, que describe lo siguiente:

“Cuando por pestes, fenómenos naturales, calamidades u otras causas, sufre un contribuyente una pérdida en más de un veinte por ciento del valor de un predio, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año próximo; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

El derecho que conceden los incisos anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente al siniestro. A este efecto se presentará solicitud documentada al Jefe de la Dirección Financiera:”

Si los afectados del desastre han presentado la solicitud al Director Financiero la municipalidad debe actuar de manera siguiente:

8.1.- Constatación de los efectos causados por el desastre:

- Pérdida total del predio:

Pérdidas totales de áreas físicas del terreno ocasionado por aluviones y deslaves.

- Pérdida parcial del predio:

Perdidas parciales de áreas físicas del terreno ocasionados por aluviones y deslaves.

- Afección total a los cultivos:

Acumulación de capas de ceniza volcánica y grava, formando capas endurecidas del suelo;

Acumulación de lahares sobre predios colindantes con quebradas y ríos;

- Afección parcial a los cultivos:

Daños frecuentes a cultivos y pastizales por la constante emanación de ceniza volcánica.

- Afección a las redes de infraestructura básica que obstaculiza la productividad:

Pérdida de puentes,

Desaparición de caminos

Bloqueo de vías de acceso.

8.2.- Evaluación de los efectos causados por el desastre:

Determinación de la magnitud causada por el desastre;

En pérdida total;

- Exención total del impuesto y baja del título;

En pérdida parcial;

- Establecer el 40% de afectación al valor del impuesto y recomendar su reevalúo.

En afecciones totales y parciales;

- Establecer el 40% de afectación al valor del impuesto

Afecciones a las redes de infraestructura básica:

- Establecer el 48% de afectación al valor del impuesto.

8.3.- Acciones administrativas de la municipalidad:

- La rebaja interviene solamente al valor del impuesto predial, no al valor del impuesto al cuerpo de bomberos y al valor de las tasas por servicios administrativos.

- Elaborar un listado de los contribuyentes intervenidos por la rebaja en el impuesto predial por causa de la afectación del desastre, con los componentes de: nombre del propietario, localización, clave catastral, superficie del predio, valor de la propiedad, % de afectación, valor del impuesto y % de afectación.

9.- VALOR DEL M2 EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-

La declaración de zonas de promoción inmediata es competencia exclusiva del Concejo Municipal, en el objetivo de precautelar el desarrollo urbano de la ciudad, contrarrestar la especulación de los precios de compraventa de terrenos, facilitar la reestructuración parcelaria y la aplicación racional de soluciones urbanísticas.

Significa que son territorios especiales de uso exclusivo a los programas de vivienda de interés social, con regulaciones específicas técnicas en las normas de urbanización y de la construcción, que se refleja en la afectación de los precios de los predios.

10.- RECARGO A SOLAR NO EDIFICADO.-

La administración municipal para la declaración de que un predio es solar no edificado, tiene que cumplir con la disposición del COOTAD en su artículo correspondiente, seleccionando en el área urbana únicamente los predios que se encuentran en zonas urbanizadas, es decir, no todos los solares que no tienen edificación con el carácter de permanente y que se encuentran en el área urbana de intervención, son ya solares no edificados, la calificación del solar debe ser de carácter técnico y con esos resultados la Oficina de Avalúos y Catastros facilite a la de Rentas para la determinación del recargo a los predios que tienen solar no edificado.

La aplicación del recargo a solar no edificado debe aplicarse en base a los datos técnicos del plan regulador en el tema de % de Ocupación del Suelo, es decir, no toda la superficie del predio es área útil o factible de ocupación, el plan señala el % de ocupación, en base al % señalado en el plan debería aplicarse el recargo.

11.- FRANJAS DE AFECTACIÓN.-

En vías, en base a la Ley de Caminos, de acuerdo a la jerarquía de primer orden, segundo orden tercer orden, etc. Riveras de ríos, quebradas, lagos y algunas, playas y bahías. Plan regulador vigente en la municipalidad, apertura de vías, ampliación, correcciones, zonas declaradas para equipamiento e infraestructura.

INSTRUCTIVO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR INDIVIDUAL DE EDIFICACIONES POR PREDIO

Las edificaciones registradas en la información catastral, deben ser las que tienen en su estructura física de carácter

de permanente, y cumplen las disposiciones técnicas de la Regulación urbana, Ordenanza de construcciones y del Código de la Construcción.

- Las edificaciones se valoran por su estructura:

Aporticadas, soportantes, mixtas.

- El valor de reposición en base al análisis de precios unitarios de los rubros de materiales de la construcción de la localidad. (costos directos)
- Los años de la edificación: para determinar la incidencia de la depreciación de la vida útil de los materiales en base a los años de la construcción y de su valor real.
- El estado y la conservación de la edificación:

Si la edificación está estable el factor de incidencia al valor va a ser de 1;

Si la edificación está a reparar el factor de incidencia al valor va a ser menor a 1 en % relacionados al año de edificación o en base a los daños observados por motivos de desastres ocurridos, la modificación se realizará a partir de la inspección y elaboración técnica del informe sobre el estado de la edificación y se determinará el % de deterioro, porcentaje que interviene en la afectación del valor real de la edificación.

Si la edificación está en deterioro el factor de incidencia será de 0 es decir pierde completamente su valor de reposición.

- Si la edificación de carácter patrimonial ó histórica, es intervenida con procesos técnicos constructivos en reparaciones integrales en su estructura sin que cambie la forma, el diseño y el carácter técnico de la edificación, pero se realizan inversiones de capital y el valor de la edificación en cuanto a la reposición se lo considera a partir del año de restauración plena de la edificación.
- La declaración de la obsolescencia de la construcción:
- Condiciones de habitabilidad;
- Condiciones de seguridad y tipo de materiales;
- Fecha de construcción y;
- Renta mínima potencial.

La renta mínima potencial hace referencia al aprovechamiento de los beneficios, expectativas de mejor rentabilidad, y de aumento del valor real del terreno, debido al cambio de condiciones reales en el uso del suelo, consolidación de la normativa en la aplicación de los COS Y CUS para las edificaciones, es decir aumento en la renta del suelo y expectativas de aumento en el precio del terreno.

Tablas de renta mínima potencial en relación a la zonificación del plan regulador.

- Exenciones:
- Casas que se construyan con préstamos;
- Edificaciones construidas con recursos propios;
- Pisos en uso y que se consideran terminados;
- Edificios para vivienda popular;
- Edificios con fines industriales;

Dada en el Salón Máximo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, el viernes 11 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Julio César Robles Guevara, Alcalde.

f.) Marcelo Raul Dávila Castillo, Secretario General.

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

Tulcán, 11 de diciembre del 2015.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, certifica que 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 2016-2017 del cantón Tulcán y su Instructivo de valoración de propiedad individual del sector urbano, fue discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria del miércoles 9 de diciembre del 2015; y, en segundo debate en sesión extraordinaria del viernes 11 de diciembre del 2015. Lo certifico.-

f.) Marcelo Raul Dávila Castillo, Secretario General.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN.- Tulcán, 14 de diciembre del 2015.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán 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 2016-2017 del cantón Tulcán y su Instructivo de valoración de propiedad individual del sector urbano, para su sanción respectiva.

f.) Marcelo Raul Dávila Castillo, Secretario General.

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN.- Tulcán, 15 de diciembre del 2015.- Por reunir los requisitos legales establecidos en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONÓ 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 2016-2017 del cantón Tulcán y su Instructivo de valoración de propiedad individual del sector urbano, además dispongo la promulgación y su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y en el dominio web de la institución.

f.) Ing. Julio César Robles Guevara, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.

CERTIFICACIÓN

Proveyó y firmo el Ing. Julio César Robles Guevara, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, 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 2016-2017 del cantón Tulcán y su Instructivo de valoración de propiedad individual del sector urbano, en la fecha antes señalada. Tulcán, 15 de diciembre del 2015. Lo certifico.-

f.) Marcelo Raul Dávila Castillo, Secretario General.

Imagen



Imagen

