

# REGISTRO OFICIAL

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

## EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 440

Quito, Jueves 31 de  
diciembre de 2015



TECNOLOGÍA 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.

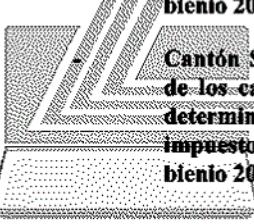
"REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR" es marca registrada de la Corte Constitucional de la República del Ecuador.

### SUMARIO:

Págs.

#### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

25	Cantón Pastaza: 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 San Fernando: 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 .....	33

No. 25

#### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PASTAZA

##### 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 Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el Artículo 264 numeral 9 de la Constitución Política 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 servidores 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 Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

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

Que el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial 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 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 cantoriales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- c) 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 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 Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, 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 prescribe en el Art. 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 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 Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, 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; 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 PREDIALES URBANOS  
Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL  
IMPIUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y  
RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL  
CANTÓN PASTAZA.**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES Y GENERALES**

Art 1 .- **OBJETO.**- EL Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza, mediante

esta ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural para el bienio 2016 -2017 en el cantón.

**Art.2.- DEL CATASTRO.**- El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en el GADM del Cantón Pastaza, comprende; el inventario de la información catastral, 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, para la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

La información catastral deberá ser sistematizada de acuerdo a los siguientes aspectos:

1. Aspectos jurídicos: Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad o posesión y el bien inmueble, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.
2. Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación georeferencial o cartográfica.
3. Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se realizará la determinación tributaria aplicable a cada inmueble.

**Art 3.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.**- Forman parte de la presente Ordenanza, el Informe Técnico de Mantenimiento y Actualización del Modelo de Valoración de la propiedad en el Cantón Pastaza, para aplicación al Bienio 2016-2017, elaborado por el Departamento de Avalúos y Catastros del GADM Pastaza.

**Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL.**- Comprende dos momentos 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, para el territorio del cantón Pastaza se determina los siguientes códigos:

CODIGO PROVINCIAL	CODIGO CANTON	CODIGO PARROQUIAS	DESCRIPCION:
		50	Cabecera Cantonal: Parroquia Puyo
		52	Parroquia Rural Canelos
		54	Parroquia Rural Diez de Agosto
		55	Parroquia Rural Fátima
		56	Parroquia Rural Montalvo
		57	Parroquia Rural Pomona
		58	Parroquia Rural Rio Corrientes
		59	Parroquia Rural Rio Tigre
		61	Parroquia Rural Sarayacu
		62	Parroquia Rural Simón Bolívar
		63	Parroquia Rural Tarqui
		64	Parroquia Rural Teniente Hugo Ortiz
		65	Parroquia Rural Veracruz
		66	Parroquia Rural El Triunfo

El código territorial en el cantón Pastaza está compuesto por diez y siete dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, tres para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificar PREDIO, y casos específicos tres para identificación de PROPIEDAD HORIZONTAL, y tres dígitos para identificar Derechos y Acciones

- 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:

#### 1.0 Identificación del predio.

#### 2.0 Ubicación

#### 3.0 Tenencia del predio: Aspectos Legales.

#### 4.0 Características físicas de servicios.

#### 5.0 Características de la Edificación

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 o formulario de declaración.

**Art. 5. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**– El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pastaza , a través de la Dirección de Avalúos y Catastros se encargará del registro catastral y las medidas administrativas para mantener y actualizar el registro catastral, así como la coordinación con los notarios públicos y con el Registro de la Propiedad Cantonal, a fin de registrar periódicamente 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.

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

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

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

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

**Art. 7. – NOTIFICACIÓN DE AVALÚO.**– A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una

boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 8.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, 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.

## CAPÍTULO II

### ASPECTOS TRIBUTARIOS

**Art. 9.- IMPUESTOS MUNICIPALES:** Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, dentro del ámbito que compete la presente ordenanza se considerarán para este fin:

- a) Impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) Impuesto sobre la propiedad rural,

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en el artículo precedente es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza.

**Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aun cuando carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces, ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, 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 máximo. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 13. EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.-** 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/a Financiero/a,

registrados y debidamente contabilizados, pasaran a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIOS.**- Determinada 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, se considerará la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, 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 bienio.

Las solicitudes para la actualización de información predial, se podrán presentar hasta el 30 de Noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

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

**Art. 16. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.**- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a multas, luego a costas, intereses, y por último, a tributos.

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

**Art. 17. - SANCIOS TRIBUTARIOS.**- 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.

**Art. 18. 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, devengaran el interés anual desde el

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

**Art. 19. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.**– Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos, que es adscrito al GAD Municipal del Cantón Pastaza, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente, según Art. 6 literal i del COOTAD, y en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios.

**Art. 20. ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.**– Con el fin de estimular el desarrollo social, productivo y las buenas prácticas ambientales, establecidas en el art. 498 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍAS Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD), el contribuyente podrá beneficiarse de un porcentaje de descuento al impuesto predial urbano y rural.

Para el ámbito Rural, su beneficio aplicará durante los dos años a partir de su registro, y será considerado conforme reglamentación determinada para el efecto de acuerdo a la siguiente tabla.

ÁMBITO RURAL	
Fomento del	Porcentaje de descuento
Ambiente	50%
Turismo	40%
Productividad	30%

Para el ámbito Urbano, durante el bienio 2016-2017 se considera la siguiente tabla:

ÁMBITO URBANO	
Fomento de	Porcentaje de descuento
Beneficencia	50%
Turismo	30%
Industria	25%
Productividad	25%
Deporte	20%
Cultura	20%
Educación	20%
Predios Construidos	10%
Comercio	5%

Los valores a pagar nunca podrán ser inferiores a los establecidos en la emisión del año anterior.

Si un contribuyente tiene más de una de las actividades señaladas en el inciso anterior, se beneficiará del porcentaje con mayor descuento, conforme reglamentación determinada para el efecto.

Los estímulos antes indicados, serán adicionales a los descuentos establecidos en los artículos 512 y 523 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍAS Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).

### CAPITULO III

#### IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 21. OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.**– Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinados de conformidad con la Ley y el Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Pastaza.

**Art. 22. SUJETOS PASIVOS DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.**– Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagaran un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza, en la forma establecida por la ley.

**Art. 23 DETERMINACIÓN DEL HECHO GENERADOR:** El catastro urbano registrará los elementos cualitativos y cuantitativos, conforme codificación catastral y levantamiento predial, que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales: identificación del predio, ubicación, tenencia del predio: aspectos legales: características físicas de servicios, características de la edificación.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza, con base a la información catastral y todas las modificaciones operadas en los catastros urbanos, hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

**Art. 24. DEL 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 el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; para este efecto se considera: 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 otras servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones que se anexan. Anexo Nro. 1.

En el plano del valor de la tierra. Se resume el análisis determinado por el plano de sectores homogéneos, el plano temático de infraestructura básica y complementaria; y plano de procesamiento técnico de precios de mercado.

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 municipalidad 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, resultados con los se establecerá 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.

Sobre los Sectores homogéneos se realizará la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información

que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determinará el valor base por zonas geoeconómicas.

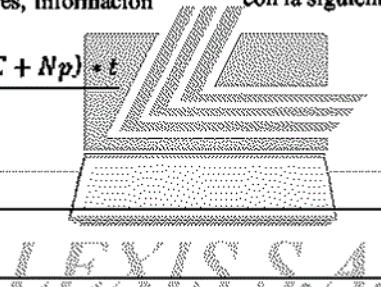
**Factores de Aumento o Reducción del Valor del Terreno.**-Del valor base que consta en el plano de zonas geoeconómicas se establecerán los valores individuales de los terrenos, los cuales serán modificados por los siguientes factores de aumento o reducción: Localización, topografía, características del suelo, constructibilidad, ocupación, forma poligonal del predio, servicios urbanos, superficie, tamaño, número de pisos. **Anexo Nro. 2**

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

El valor individual del predio será determinado de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$VSU = \frac{A * Vzg * (Su + T + L + S + C + Np) * t}{6}$$

Donde:



SIGLAS	SIGNIFICA
VSU	Valor de suelo por cada metro cuadrado.
A	Área del terreno
Vzg	Valor Zona Geoeconómica
Su	Factor de Modificación por servicios urbanos
T	Factor de Modificación por Topografía
L	Factor de Modificación por Localización en la manzana
S	Factor de Modificación por Superficie (frente / fondo)
C	Factor de Modificación por Constructibilidad
Np	Factor de Modificación por Número de Pisos (regulación uso de suelo)
T	Factor de Modificación por Tamaño
6	Número de Factores Promediados

De acuerdo al informe de mantenimiento y actualización del modelo de valoración de la propiedad en el cantón Pastaza, para aplicación al bienio 2016-2017, se adjuntan los cuadros de aplicación correspondientes a:

- Cuadro Factor de Modificación por Localización en la Manzana .Anexo Nro. 3
- Cuadro Factor de Modificación por Topografía .Anexo Nro. 4
- Cuadro Factor de Modificación por Constructibilidad. Anexo Nro. 5
- Cuadro Factor de Modificación por Servicios urbanos. Anexo Nro. 6
- Cuadro Factor de Modificación por Superficie. Anexo Nro. 7
- Cuadro Factor de Modificación por Tamaño. Anexo Nro. 8
- Cuadro Factor de Modificación por Número de Pisos. Anexo Nro. 9

b) **Valor de edificaciones.** Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores, de carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, 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. Desarrollado a partir del fundamento metodológico del costo de reposición analizado y definiendo sistemas constructivos existentes.

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 perdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real, al momento de la valuación.

A partir de la fecha de valoración de edificaciones aplicadas a las características constructivas de las edificaciones, se realiza la sumatoria de los diferentes rubros en relación a la codificación constante en la ficha predial urbana, esta sumatoria nos genera el valor por metro cuadrado y aplicado al área del bloque constructivo, se continúa con la aplicación de los coeficientes de depreciación. Anexo Nro. 10.

Para el caso de mejoras adicionales: cerramientos, piscinas, saunas e hidromasajes, se adicionará el avalúo correspondiente. Para cerramientos se considera el valor por metro lineal y según tipología determinada, estableciéndose el valor de reposición para cerramiento, y depreciado por factores de mantenimiento.

Factor de depreciación por edad: **fde**, La relación entre la edad de la unidad habitacional y la vida útil de los materiales empleados en las columnas, paredes y cubierta, a través de la siguiente relación matemática:

$$fde = \left( 1 - \frac{1}{Vmpe} \right)^{\frac{edad}{Vmpe}}$$

$$Vmpe = (0.60 * vuc) + (0.35 * vup) + (0.05 * vut)$$

Donde:

**fde** = factor de depreciación por edad

**Vmpe** = vida media de los elementos de la estructura

**edad** = edad cronológica de la edificación

**vuc** = vida útil de las columnas

**vup** = vida útil de las paredes

**vut** = vida útil del techo

Para la depreciación se tomara en cuenta la vida útil de los materiales de construcción de la estructura de la edificación. Anexo Nro. 11.

**Factor de depreciación por conservación:** **fco**, se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de: Malo, Regular, Bueno y Muy Bueno. Anexo Nro. 12.

Para obtener el valor unitario comercial de las edificaciones se aplicará la siguiente ecuación:

$$VE = VR * A * \left( \frac{fde + fco}{2} \right)$$

Donde:

**VE** = Valor actual de la edificación

**VR** = Valor de Reposición

(Se obtiene de la sumatoria de los precios de los elementos constructivos que participan en la edificación)

**A** = Área de edificación

**fde** = Factor de depreciación por edad

fco = Factor de depreciación por estado de conservación

Para obtener el valor unitario comercial de las mejoras adicionales: cerramientos se aplicará la fórmula:

$$VRN = \sum \{ [L_1 * (CL_1 + AD_1)] + [L_2 * (CL_2 + AD_2)] + [L_n * (CL_n + AD_n)] \}$$

Donde:

**VRN** = valor de reposición actualizado de la sumatoria de tipos de cerramientos presentes en el predio

**L<sub>1..2..n</sub>** = longitud del cerramiento, conforme tipologías.

**CL<sub>1..2..n</sub>** = Costo del metro lineal de la tipología de cerramiento

**AD<sub>1..2..n</sub>** = adicionales que se puede presentar en el cerramiento

$$VD = VRN * KEC$$

$$AC = VRN - VD$$

**VD** = valor de depreciación

**AC** = Avalúo del cerramiento

**KEC** = porcentaje de depreciación por estado de conservación

#### Art. 25.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE

La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

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

**Art. 26.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** Se establece el recargo anual del 2% (dos por mil), que se cobrará sobre el valor, que grabará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación de acuerdo con las regulaciones establecidas en el Art. 507 del COOTAD, Tomándose a consideración también las áreas de afectación oficialmente determinadas y las áreas establecidas en el Plano de Servicios Básicos para Aplicación de Solar no Edificado Anexo Nro. 13. En las cabeceras urbanas de las parroquias rurales de acceso carrozable, se aplicará con el respectivo plano temático.

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

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

**Art. 28.- EXENCIOS DE IMPUESTO ZONA URBANA.** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere el presente capítulo las propiedades que se encuentran descritas en los artículos 509 y 510 del COOTAD.

**Art. 27. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alicuotas:

Se consideran predios urbanos – marginales a los predios cuyo avalúo de la propiedad, sea igual o menor a 25 RBU (remuneraciones básicas unificadas) en la zona urbana de la parroquia Puyo.

- El 1% (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2% (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con COOTAD Art. 508.

**Art. 29.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano en la cabecera Cantonal, se aplicará la Tarifa de 1.5‰ (uno punto cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano en las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales de acceso carrozable se aplicará la Tarifa de 0.90‰ (cero punto noventa por mil). Calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 30.- 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.

**Art. 31.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.**– Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y, en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 32.- ÉPOCA DE PAGO.**– El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago 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 Art. 512 del 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.

**Art. 33 – EXENCIIONES ESPECIALES.**– De acuerdo a la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES en su Artículo 75.- sobre Impuesto predial, determina que 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. Además este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas que cuya discapacidad supere o sea igual al 40% de acuerdo a lo determinado por el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

## CAPÍTULO IV

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 34. OBJETO DEL IMPUESTO.**– Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 35.- 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.

**Art. 36- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.**– El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales: identificación del predio, ubicación, tenencia del predio: aspectos legales, características físicas de servicios, características de la edificación.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza, con base a la información catastral y todas las modificaciones operadas en los catastros, hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

**Art. 37. –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 esta Ordenanza, para este efecto se considerará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por: localización, topografía, servicios urbanos, uso de suelo de asentamientos humanos, referencia para localización del terreno, clasificación agrologica, factor de uso de suelo rural, 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.) Valor de terrenos:

## Zonas Geoeconómicas:

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. Anexo Nro. 14: Plano y cuadro de detalle.

Determinados 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 Zonas geoeconómicas rurales.

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, que para el caso de zonas con asentamientos humanos concentrados serán por: aspectos de topografía, por servicios urbanos, localización en la manzana, superficie, constructibilidad, número de pisos, tamaño, (factores de zonas urbanas). Y para el caso de predios con uso de suelo rural general se considerarán aspectos geométricos; topografía, por servicios urbanos, por referencia de localización del terreno o acceso y uso de suelos, en casos analíticos.

De acuerdo al informe técnico de mantenimiento y actualización del modelo de valoración de la propiedad en el cantón Pastaza, se establece los siguientes coeficientes de modificación.

Para zonas geoeconómicas especiales: asentamientos humanos concentrados: aplicación de ecuación y factores de modificación urbanos. Anexos Nro. 3 al Nro. 9.

Para zonas geoeconómicas de uso rural general:

1.- Cuadro de factor de forma del predio. Anexo de Nro. 15.

2.- Cuadro de factor por topografía. Anexo Nro.16.

3.- Cuadro de factor por servicios. Anexo Nro. 17.

4.- Cuadro de factor por referencia de localización del terreno o acceso. Anexo Nro. 18.

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 comercial individual del terreno está dado: en el caso de zonas especiales de asentamientos humanos concentrados , por el valor por metro cuadrado de la zona geoeconómica localizado en el plano del valor de la propiedad rural; y en el caso de zonas rurales en general: por el valor por Hectárea de zona geoeconómica y localizado en el plano del valor de la tierra, modificados por los factores de: forma, topografía, servicios y referencia para la localización del terreno o accesos; 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 de zona geoeconómica\* factores de afectación de aumento o reducción \* Superficie. Así:

Valoración individual del terreno en zonas geoeconómicas de suelo rural en general:

$$VI = S * VZg * Fa$$

$$Fa = FaFoP * FaT * FaSer * FaAcc$$

Dónde:

SIGLAS	SIGNIFICA
VI =	VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S =	SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa =	FACTOR DE AFECTACIÓN
VZg =	VALOR DE ZONA GEOECONÓMICA
FaFoP =	FACTOR FORMA DEL PREDIO
FaT =	FACTOR POR TOPOGRAFIA
FaSer =	FACTOR SERVICIOS
FaAcc =	FACTOR DE REFERENCIA PARA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO-ACCESOS

b.-) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con carácter de permanentes, que considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 24 literal b, de la presente ordenanza y sus respectivos anexos.

**Art. 38.- 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.

**Art. 39.- 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.

**Art. 40.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.**- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.85 % (cero punto ochenta y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 41.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.**- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la o a el Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**ART. 42.- REBAJAS AL VALOR DE LA PROPIEDAD ZONA RURAL.**- 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, consideradas en el Art. 521 del COOTAD y de manera en especial: Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere 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 ocurría 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. De acuerdo a determinación técnica por parte de la Dirección de Avalúos y Catastros.

El derecho que conceden los incisos anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la o a el Director Financiero.”

**Art. 43. – EXENCIOS ESPECIALES ZONA RURAL.**- De acuerdo a la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES en su Artículo 75.- 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. Además este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas que cuya discapacidad supere o sea igual al 40% de acuerdo a lo determinado por el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

**Art. 44. FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.**- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De acuerdo al Art. 523, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

MES DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Enero	10%
Febrero	9.17%
Marzo	8.33%
Abril	7.5%
Mayo	6.67%
Junio	5.83%
Julio	5%
Agosto	4.17%

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.

Art. 45. ANEXOS: Se tomaran en cuenta los anexos indicados para su aplicación:

LISTADO DE ANEXOS	
ANEXO Nro 1	Planos y cuadros de Valor de la tierra urbana: zonas geoeconómicas
ANEXO Nro 2	Cuadro Factores de Aumento o Reducción del Valor del suelo urbano
ANEXO Nro 3	Cuadro Factor de modificación por localización en la manzana
ANEXO Nro 4	Cuadro Factor de modificación por Topografía
ANEXO Nro 5	Cuadro Factor de modificación por Constructibilidad
ANEXO Nro 6	Cuadro Factor de modificación por Servicios Urbanos
ANEXO Nro 7	Cuadro Factor de modificación por Superficie
ANEXO Nro 8	Cuadro Factor de modificación por Tamaño
ANEXO Nro 9	Cuadro Factor de modificación por Número de Pisos
ANEXO Nro 10	Cuadro Valores por metro cuadrado según participación.
ANEXO Nro 11	Cuadro factor de modificación por vida útil
ANEXO Nro 12	Cuadro factor de modificación :estado de conservación
ANEXO Nro 13	Plano de Servicios Básicos para Aplicación de Solar no Edificado, cabecera parroquial de Puyo.
ANEXO Nro 14	Planos y cuadros de Valor de la tierra rural: zonas geoeconómicas
ANEXO Nro 15	Cuadro Factor de modificación: forma del predio
ANEXO Nro 16	Cuadro Factor de modificación topografía(relieve)
ANEXO Nro 17	Cuadro Factor de modificación por servicios
ANEXO Nro 18	Cuadro Factor de modificación de acceso o referencia para localización del predio

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.-** Las tasas son contribuciones económicas que hacen los usuarios de un servicio prestado, en ese sentido la tasa por concepto de procesamiento, será de 0.35% de la remuneración básica unificada vigente a la fecha de pago, por cada título de crédito urbano y/o rural.

**Segunda.-** En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 25 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula el Consejo de Seguridad Ciudadana del Cantón Pastaza, se incluirá en el título de crédito correspondiente a la propiedad urbana la tasa adicional del 5% del impuesto predial por concepto de tasa de seguridad ciudadana, prevista en la indicada norma.

**Tercera.-** Solicitud de nuevos avalúos. Los propietarios podrían pedir en cualquier tiempo, que se practique un nuevo avalúo de su propiedad, con finalidades comerciales o para efectos legales; Avalúo que se utilizara para

la determinación del Impuesto Predial del inmueble correspondiente a los siguientes años, siempre y cuando el avalúo masivo sea inferior al nuevo avalúo practicado. Para este efecto, el contribuyente deberá pagar previamente por concepto de tasa del servicio el equivalente a:

- 10% de la remuneración básica unificada vigente, cuando el nuevo avalúo comprenda terreno y construcción.
- 5% de la remuneración básica unificada vigente, cuando el nuevo avalúo comprenda únicamente terreno.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pastaza, con apoyo del banco del estado, se encuentra ejecutando una consultoría para el sistema de gestión catastral integral de predios urbanos y rurales del cantón

Pastaza que comprende: censo catastral, actualización, cartográfica, diseño, desarrollo e implementación del sistema de gestión catastral integral, con la compañía consultora TECHNET CA., consultoría que concluye a fines del mes de febrero del 2016; que en caso de retraso o incumplimiento del cronograma, los términos de referencia y compromisos adquiridos con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza, que imposibilite la entrega de información para: el registro, valoración y emisión de títulos de impuesto predial urbano y rural para el año 2016 con el nuevo sistema catastral. Se determinará el cobro de impuestos prediales urbanos y rurales en base a los catastros prediales del año 2015, que incluyen actualización de características fiscales y legales, registradas hasta el 20 diciembre del mismo año registrado por la Dirección de Avalúos y Catastros, que considera la metodología de valoración del Bienio 2014-2015, a través de la emisión de recibos provisionales a partir del primero de enero de 2016, conforme lo estable el Art. 512 del COOTAD, acción que tendrá vigencia hasta la emisión de títulos de impuesto predial para el año 2016.

**Segunda.-** Una vez emitido el catastro y los correspondientes títulos de pago de impuesto predial urbanos y rurales del año 2016, se procederá con la liquidación de dichos impuestos; en caso de diferencias entre el recibo provisional y el título de pago predial, se procederá: si la diferencia es a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pastaza, se procederá al cobro de la diferencia previo a la entrega del título de impuesto predial. Si la diferencia es a favor del contribuyente, se procederá con la devolución o la emisión de anticipos de pago. Los títulos de pago definitivos gozarán de la aplicación de las rebajas al impuesto predial estipuladas en el art. 32 y 44 de la presente ordenanza, según la fecha en la cual fue pagado el recibo provisional. Si existiese un valor por pagar a la municipalidad por parte del contribuyente, y no se cancelará hasta 31 de diciembre de 2016, a dicho valor se aplicará, interés y recargas respectivas.

**Tercera.-** Los recibos provisionales que no se han cancelado hasta la emisión de títulos de pago de impuesto predial serán dados de baja automáticamente del sistema de recaudación.

**Cuarta.-** Para el año 2017, el Concejo Municipal, elaborará a ordenanza que reglamenta la aplicación de los estímulos tributarios referidos en el Art. 20 de la presente ordenanza, y que deberá ser presentado hasta el mes de junio del 2016.

**Quinta.-** Para la aplicación del impuesto determinado en el art. 27 de la presente ordenanza, se establecerá, la definición de las zonas de promoción inmediatas en las zonas urbanas, por parte del Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza.

**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.

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

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza, a los quince días del mes de diciembre del 2015.

f.) Dr. Roberto De La Torre Andrade, Alcalde del cantón Pastaza.

f.) Ab. Francisco Torres M., Secretario General.

**CERTIFICO.-** Que 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 EN EL CANTÓN PASTAZA**, fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones ordinarias de Concejo efectuadas el siete y quince de diciembre del dos mil quince, aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma.- Puyo, 16 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Francisco Torres M., Secretario General.

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL DE PASTAZA.-**

Puyo, 16 de diciembre del 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y copias de 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 EN EL CANTÓN PASTAZA**, al señor Alcalde del Gobierno Municipal de Pastaza para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Francisco Torres M., Secretario General.

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PASTAZA**

Puyo, diciembre 17 del 2015.

De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publique.

f.) Dr. Roberto De La Torre Andrade, Alcalde del cantón Pastaza.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Señor Doctor Roberto de la Torre Andrade, Alcalde del Cantón Pastaza, a los diecisiete días del mes de diciembre del dos mil quince, CERTIFICO:

f.) Ab. Francisco Torres M., Secretario General.

**ANEXOS DE 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 EN EL CANTÓN PASTAZA**

**ANEXOS: CUADROS Y PLANOS**

**ANEXO Nro. 1. Cuadros del valor de la tierra urbana :  
zonas geoeconómicas**

**50**

**ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA  
CIUDAD DE PUYO**

ZONA GEOECONÓM ICA	RANGO VALOR ZONA POR M <sup>2</sup>		INCIDENCIA EN SUB ZONAS
	MAYOR A	MENOR O IGUAL	
ZG.UPu 1	0	20	47
ZG.UPu 2	20	40	73
ZG.UPu 3	40	60	40
ZG.UPu 4	60	80	24
ZG.UPu 5	80	100	26
ZG.UPu 6	100	120	11
ZG.UPu 7	120	140	3
ZG.UPu 8	140	160	6
	IGUAL		
ZG.UPu 9	180		4
ZG.UPu 10	200		3
ZG.UPu 11	250		2
ZG.UPu 12	300		2
ZG.UPu 13	350		1
ZG.UPu 14	800		1

**52**

**ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA  
URBANA  
DE LA PARROQUIA DE CANELOS**

ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA POR M <sup>2</sup>	INCIDENCI A EN SUB ZONAS
ZG.C.U 1	5	1
ZG.C.U2	6	2
ZG.C.U 3	9	1

**54**

**ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA  
URBANA  
DE LA PARROQUIA 10 DE AGOSTO**

ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA POR M <sup>2</sup>	INCIDENCI A EN SUBZONAS
ZG.D.U 1	10	2

ZG.D.U 2	15	1
ZG.D.U 3	18	1
ZG.D.U 4	20	2
ZG.D.U 5	25	1
<b>55</b>		

**ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA  
URBANA  
DE LA PARROQUIA FATIMA**

ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA POR M <sup>2</sup>	INCIDENCI A EN SUB ZONAS
ZG. F.U 1	10	1
ZG. F.U 2	15	1
ZG. F.U 3	20	1
ZG. F.U 4	25	2
ZG. F.U 5	30	1

**57**

**ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA  
URBANA  
DE LA PARROQUIA POMONA**

ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA POR M <sup>2</sup>	INCIDENCI A EN SUB ZONAS
ZG. Po.U 1	6	1
ZG. Po.U 2	8	1
ZG. Po.U 3	10	1

**62**

**ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA  
URBANA  
DE LA PARROQUIA SIMÓN BOLÍVAR**

ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA POR M <sup>2</sup>	INCIDENCI A EN SUB ZONAS
ZG.S.B.U 1	12	2
ZG.S.B.U 2	15	2
ZG.S.B.U 3	20	1

**63**

**ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA  
URBANA  
DE LA PARROQUIA DE TARQUI**

ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA POR M <sup>2</sup>	INCIDENCI A EN SUB ZONAS
ZG.T.U 1	15	1
ZG.T.U 2	25	3
ZG.T.U 3	30	3
ZG.T.U 4	40	1

<b>64</b>		
<b>ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA TENIENTE HUGO ORTIZ</b>		
<b>ZONA GEOECONÓMICA</b>	<b>VALOR ZONA POR M<sup>2</sup></b>	<b>INCIDENCI A EN SUB ZONAS</b>
ZG.T.H.O.U 1	4	1
ZG.T.H.O.U 2	6	1
ZG.T.H.O.U 3	8	1

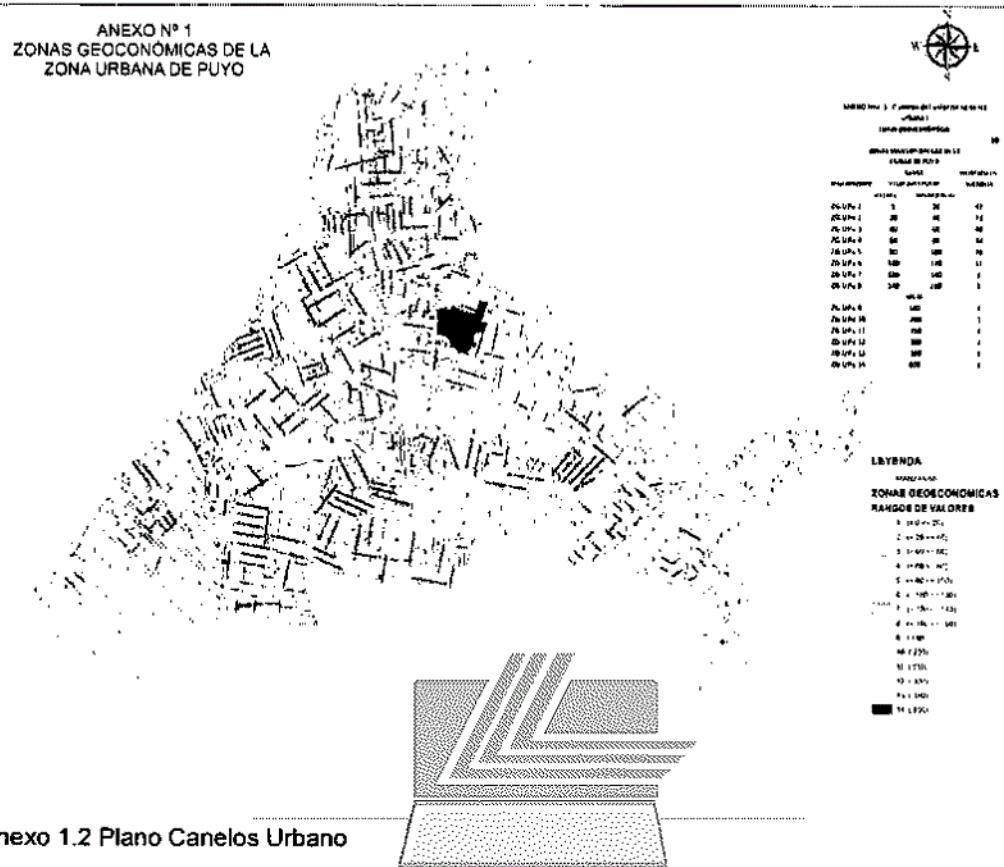
<b>65</b>		
<b>ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DE VERACRUZ</b>		
<b>ZONA GEOECONÓMICA</b>	<b>VALOR ZONA POR M<sup>2</sup></b>	<b>INCIDENCI A EN SUB ZONAS</b>
ZG.V.U 1	12	2
ZG.V.U 2	15	1
ZG.V.U 3	20	1
ZG.V.U 4	25	1
ZG.V.U 5	30	1
ZG.V.U 6	35	1

<b>66</b>		
<b>ZONAS GEOECONOMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DEL TRIUNFO</b>		
<b>ZONA GEOECONÓMICA</b>	<b>VALOR ZONA POR M<sup>2</sup></b>	<b>INCIDENCI A EN SUB ZONAS</b>
ZG.Tr.U 1	12	3
ZG.Tr.U 2	15	2
ZG.Tr.U 3	18	1
ZG.Tr.U 4	20	1

## ANEXO 1.1 Plano Puyo Urbano

ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA  
ZONA URBANA DE PUYO



## Anexo 1.3 Plano Diez de Agosto Urbano

ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA  
URBANA DE 10 DE AGOSTO



10

10

18

20

25

20

15

ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA 10 DE AGOSTO		
ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA POR Hectárea	INCREMEN. EN Hectáreas
ZG.D.U 1	10	2
ZG.D.U 2	15	1
ZG.D.U 3	18	1
ZG.D.U 4	20	2
ZG.D.U 5	25	1

LEYENDA		
MAPAS	ZONAS GEOECONÓMICAS	CÓDIGO
1	ZG.D.U 1	1
2	ZG.D.U 2	2
3	ZG.D.U 3	3
4	ZG.D.U 4	4
5	ZG.D.U 5	5

## Anexo 1.4 Plano Fátima Urbano

ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA  
URBANA DE FATIMA



LEXIS SA

25

20

15

25

30

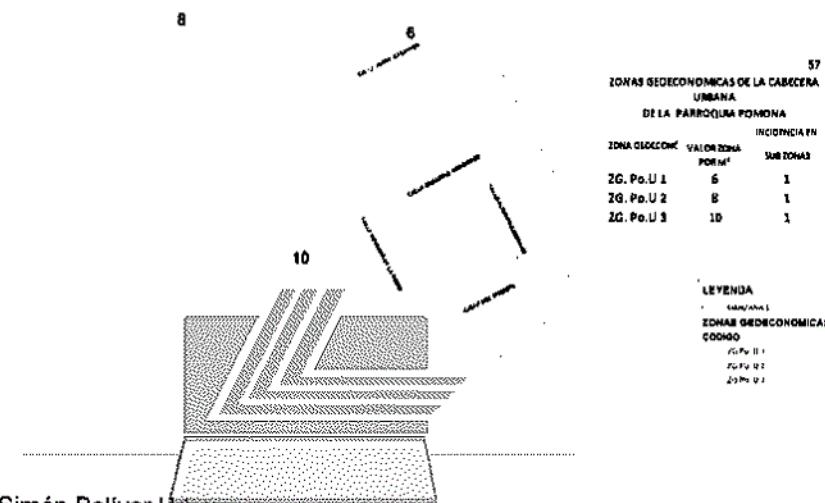
10

ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA FATIMA		
ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA POR Hectárea	INCREMEN. EN Hectáreas
ZG.F.U 1	10	1
ZG.F.U 2	15	1
ZG.F.U 3	20	1
ZG.F.U 4	25	2
ZG.F.U 5	30	1

LEYENDA		
MAPAS	ZONAS GEOECONÓMICAS	CÓDIGO
1	ZG.F.U 1	1
2	ZG.F.U 2	2
3	ZG.F.U 3	3
4	ZG.F.U 4	4
5	ZG.F.U 5	5

## Anexo 1.5 Plano Pomona Urbano

ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA  
URBANA DE POMONA



## Anexo 1.6 Plano Simón Bolívar Urbano

ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA  
URBANA DE SIMÓN BOLÍVAR



LEXIS SA

15

20

12

15

12

62

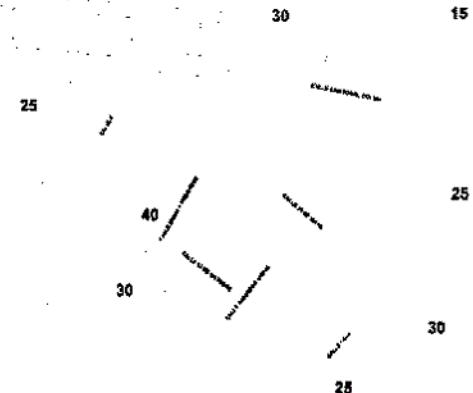
ZONAS GEODECONOMICAS DE LA CABECERA  
URBANA  
DELA PARROQUIA SIMÓN BOLÍVAR

ZONA GEODECONOMICA	VALOR ZONA POR M <sup>2</sup>	INCIDENCIA EN SUB ZONAS
ZG.S.B.U 1	12	2
ZG.S.B.U 2	15	2
ZG.S.B.U 3	20	1

LEYENDA  
SUB ZONAS  
ZONAS GEODECONOMICAS  
CODOCO  
ZG.S.B.U 1  
ZG.S.B.U 2  
ZG.S.B.U 3

## Anexo 1.7 Plano Tarqui Urbano

ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA  
URBANA DE TARQUI



ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DE TARQUI			
ZONA GEOECONÓMICA	VALOR MM POR M2	INCIDENCIA	SUB-ZONAS
ZG.T.U.1	25	1	
ZG.T.U.2	25	1	
ZG.T.U.3	30	3	
ZG.T.U.4	40	1	

LEYENDA  
MANZANAS  
ZONAS GEOECONÓMICAS  
CÓDIGO  
ZG.T.U.1  
ZG.T.U.2  
ZG.T.U.3  
ZG.T.U.4

## Anexo 1.8 Plano Teniente Hugo Ortiz

ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA  
URBANA DE TNTE. HUGO ORTIZ

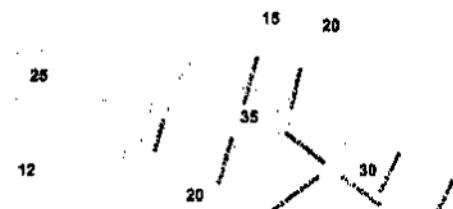


ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA TENIENTE HUGO ORTIZ			
ZONA GEOECONÓMICA	VALOR MM POR M2	INCIDENCIA	SUB-ZONAS
ZG.T.H.O.U.1	6	1	
ZG.T.H.O.U.2	6	1	
ZG.T.H.O.U.3	8	1	

LEYENDA  
MANZANAS  
ZONAS GEOECONÓMICAS  
CÓDIGO  
ZG.T.H.O.U.1  
ZG.T.H.O.U.2  
ZG.T.H.O.U.3

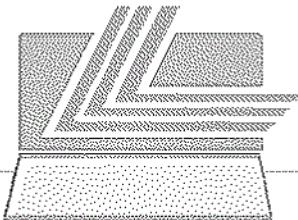
## Anexo 1.9 Plano Veracruz Urbano

ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA  
URBANA DE VERACRUZ



ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DE VERACRUZ		
ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA	INCIDENCIA DE SUBZONAS
ZG.V.U.1	12	2
ZG.V.U.2	15	1
ZG.V.U.3	20	1
ZG.V.U.4	25	1
ZG.V.U.5	30	1
ZG.V.U.6	35	1

LEYENDA  
INIFARAT  
ZONAS GEOECONÓMICAS  
CÓDIGO  
ZG.V.U.1  
ZG.V.U.2  
ZG.V.U.3  
ZG.V.U.4  
ZG.V.U.5  
ZG.V.U.6



## Anexo 1.10 Plano Triunfo Urbano

LEXIS S.A.



ANEXO N° 1  
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA  
URBANA DE EL TRIUNFO

12

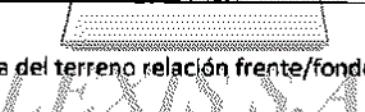
20 18

16

12

ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DEL TRIUNFO		
ZONA GEOECONÓMICA	VALOR ZONA	INCIDENCIA DE SUBZONAS
ZG.Tr.U.1	12	3
ZG.Tr.U.2	15	2
ZG.Tr.U.3	18	1
ZG.Tr.U.4	20	1

LEYENDA  
INIFARAT  
ZONAS GEOECONÓMICAS  
CÓDIGO  
ZG.Tr.U.1  
ZG.Tr.U.2  
ZG.Tr.U.3  
ZG.Tr.U.4

ANEXO Nro. 2. Factores de Aumento o Reducción del Valor del Terreno	
Localización	Esquinero, En cabecera, Intermedio, Intermedio un frente, Intermedio dos frentes, En "L", En "T", En "cruz", Manzanero, Manzanero Triangula, Triangular, En callejón, Interior.
Topografía	A nivel, Bajo nivel, Sobre nivel, Pendiente ascendente, Pendiente descendente, Accidentado. Seco, Inundable, Cenagoso, Húmedo.
Constructibilidad del Suelo	Edificado, No edificable y Edificable con mejoras
Ocupación	No edificado, En construcción y Edificado
Forma Poligonal	Regular, Irregular, Muy Irregular
Servicios Urbanos	Capa de rodaduras-Vías calzadas, Vías-Aceras, Vías-Bordillos
	Alcantarillado
	Abastecimiento de Agua: Red pública, Conexión domiciliaria, Medidor de agua
	Energía eléctrica: Red pública, Alumbrado público, Conexión domiciliaria, Medidor
	Otros: Red telefónica, Recolector de basura, Aseo de calles, Transporte urbano
Afectación por Superficie del Terreno (frente/fondo)	Área del terreno relación frente/fondo 
Afectación por Tamaño	Relación área del terreno/lote tipo
Número de Pisos	Número de pisos según uso y ocupación

ANEXO Nro 3. Cuadro Factor de Modificación por Localización en la Manzana	
Ubicación del predio en la manzana	Factor
Esquinero	1
En cabecera	1
Manzanero	1
Intermedio	0.9
Intermedio un frente	0.9
Intermedio dos frentes	0.9
En "L"	0.9
En "T"	0.9
En "cruz"	0.9
Manzanero Triangular	0.9
Triangular	0.7
Interior	0.65
En callejón	0.65

ANEXO Nro. 4 Cuadro Factor de Modificación por Topografía.	
Respecto a nivel de vía	Factor
A nivel	1
Sobre nivel	0.9
Pendiente ascendente	0.85
Bajo nivel	0.8
Pendiente descendente	0.75
Accidentado.	0.6

ANEXO Nro. 5. Cuadro Factor de Modificación por Constructibilidad.	
Condición	Factor
Edificable	1
Edificable con mejoras	0.8
No edificable	0.4

ANEXO Nro. 6 . Cuadro Factor de Modificación por servicios urbanos	
Descripción	Factor
Capa de rodaduras-Vías calzadas	
No tiene	0,000
Lastre	0,028
De piedra o empedrado	0,379
Adoquín	0,440
Hormigón	0,658
Asfalto	0,490
Vías-Aceras	
Si tiene	0,172
No tiene	0,000
Vías-Bordillos	
Si tiene	0,072
No tiene	0,000
Alcantarillado	
No tiene	0,000
Si tiene	0,300
Red combinada, separada, pozo séptico, sanitario, fluvial	-
Abastecimiento de Agua	
No tiene	0,000
Si tiene	0,055
Red pública, conexión domiciliaria, medidor de agua.	
Energía eléctrica	
No tiene	0
Si tiene	0,126

ANEXO Nro. 7 Cuadro Factor de Modificación por Superficie				
Área de terreno (m <sup>2</sup> )		Relación frente/fondo		Factor
Desde	Hasta	Desde	Hasta	
0	100	0	0.5	0.9
0	100	0.5	2	1
0	100	2	En adelante	0.9
100	500	0	0.5	0.8
100	500	0.5	2	0.9
100	500	2	En adelante	0.8
500	1000	0	0.5	0.7
500	1000	0.5	2	0.8
500	1000	2	En adelante	0.7
1000	2000	0	0.5	0.6
1000	2000	0.5	2	0.6
1000	2000	2	En adelante	0.6
2000	3000	0	0.5	0.5
2000	3000	0.5	2	0.5
2000	3000	2	En adelante	0.5
3000	5000	0	0.5	0.4
3000	5000	0.5	2	0.4
3000	5000	2	En adelante	0.4
5000	En adelante	0	0.5	0.3
5000	En adelante	0.5	2	0.3
5000	En adelante	2	En adelante	0.3

ANEXO Nro. 8 .Cuadro Factor de Modificación por Tamaño de Lote S.A.		
Relación Área Terreno/lote tipo (Según Uso y Ocupación de Suelo. Regulación Urbana)		FACTOR
DESDE ( > )	HASTA ( <= )	
1	3	1
3	6	0.9
6	9	0.8
9	18	0.7
18	EN ADELANTE	0.6

ANEXO Nro. 9. Cuadro Factor de Modificación por Número de Pisos.	
N Pisos	Factor
(Según Uso y Ocupación de Suelo. Regulación Urbana)	
5	1.1
4	1.05

3	1
2	0.95

ANEXO Nro. 10 Cuadro de valores por metro cuadrado de construcción según participación		
ELEMENTOS	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	COSTO /M <sup>2</sup>
CIMENTOS	Piedra	4,81
	Hormigón ciclopé	8,57
	Zapatas	9,28
	Vigas	10,42
	Losas	27,89
	Pilotes de madera	4,00
CADENAS	Pilotes hormigón armado	11,28
	madera	27,82
COLUMNAS	Hormigón armado	7,25
	Caña	1,72
	Madera	4,38
	Hierro	12,50
	Hormigón armado	9,31
VIGAS	Trabado soportante	4,08
	Caña	6,98
	madera	5,13
	hierro	25,27
ENTREPISO	Hormigón armado	15,18
	madera	11,89
	hierro	26,16
PAREDES	Hormigón armado	80,81
	Caña	18,86
	ladrillo/bloque	19,31
	madera	36,55
	piedra	125,62
	paneles fibro cemento	20,32
CUBIERTAS	Prefabricado hormigón	115,14
	Caña	9,29
	Madera rústica	11,16
	Madera tratada	28,09
	metálica	34,80
ESCALERAS	Hormigón armado	16,35
	Madera	1,33
	Hierro	1,17
PISOS	Hormigón armado	3,63
	Cemento	13,71
	Baldosa	12,81
	Madera media duela	14,92
	parquet vinil	21,31
	duela/tablón	15,04
	marmetón	38,66
	mármol	81,49
PUERT.EXT.	cerámica	13,64
	madera rústica	0,80
	madera tambor	3,51
	madera fina	5,71
S.S.A.		
ELEMENTOS	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	COSTO /M <sup>2</sup>
VENTANAS	hierro	14,01
	madera	10,10
VIDRIOS	aluminio	15,70
	claros	2,07
PROT.VENTANA	oscuros	2,35
	madera	2,13
	hierro	7,92
ENLUCIDOS	aluminio	10,42
	Enrollable .metálico	6,65
	arena cemento	20,09
TUMBADOS	Caña	10,18
	fibra mineral	24,63
	Aglomerado cartón	30,30
	Madera rústica	7,07
	Madera tratada	12,57
	media duela	17,16
CUBIERTAS	arena cemento	8,29
	paja	50,07
	zinc	8,97
	teja común	29,60
	teja vidriada	34,81
PIEZAS SANT.	fibro cemento	31,06
	Galvanizado .acero	21,92
	Metálico acústico	34,96
	Hormigón armado	97,97
COCINA	Económico	2,63
	Medio	2,99
CLOSET	Lujoso	6,07
	económico	2,85
	normal	5,29
PINTURA	lujoso	6,39
	Madera rústica	3,94
	Madera tambor	4,22
FACHADA	Madera fina	4,90
	artesanal	9,11
	Caucho	9,41
	Esmalte	15,97
	Barniz	19,14
ENERG.ELEC.	Aceite	13,10
	Vidrio	46,69
	Mármol	30,57
SANITARIAS	grafiado	1,18
	Vista	7,92
	empotrada	8,35
	mixta	8,35
	vista	7,62

	Hierro	2,16		empotrada	8,76
	Enrollable metálico	2,99		mixta	9,24
	Aluminio vidrio	6,25		fosa sépticas	8,36
	madera rústica	2,29		letrinas	1,48
PUERT.INT.	madera tambor	8,84	ESPECIALES	ascensor	80,97
	madera fina	14,39		aire acondicionado	15,66
	hierro	7,10		Ventilación mecánica	2,95
	Aluminio vidrio	12,56		SIST. CONTRA INCENDIOS.	Tiene
					5,12

## ANEXO Nro. 11 . Factor de modificación vida útil de la construcción

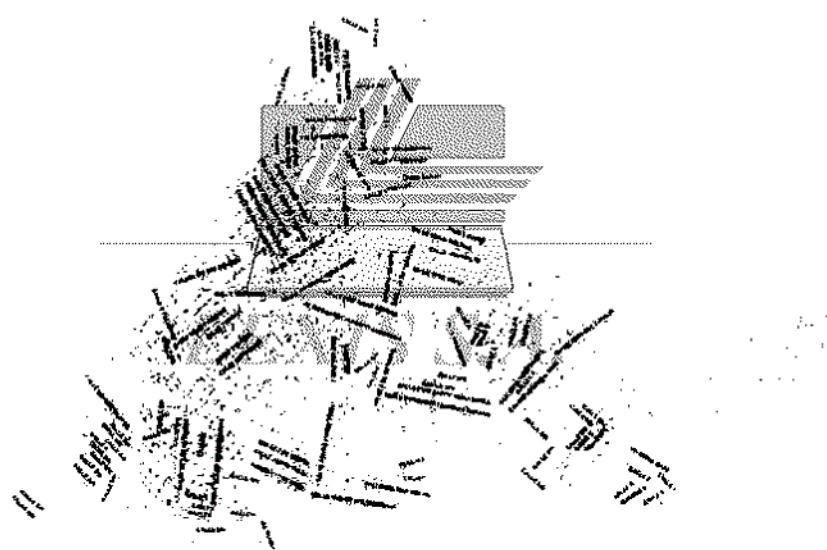
MATERIAL/Elemento Constructivo	Columnas		
		Parede s	Techo
Bloque/Ladrillo	40	40	X
Hierro	42	X	X
Hormigón Armado	45	45	45
Madera	30	25	X
Caña	30	25	X
Piedra	43	42	X
Fibro Cemento	X	32	10
Paja	X	X	5
Zinc	X	X	10
Teja Común	X	X	15
Teja vidriada	X	X	20
Galvalume/acero	X	X	30
Metálico acústico		X	40

## ANEXO Nro. 12. Estado de Conservación

Estado de conservación de edificaciones	Factor de aplicación
Muy bueno	1
Bueno	0.80
Regular	0.60
Malo	0.30
Estado de conservación cerramientos	Porcentaje de aplicación
Muy bueno	0.00%
Bueno	2.52%
Regular	18.10%
Malo	52.60%

**ANEXO Nro. 13. Plano de Servicios Básicos para aplicación de solar no edificado.**

ANEXO N° 13  
PLANO DE SERVICIOS BASICOS



LEYENDA

— Línea de corte

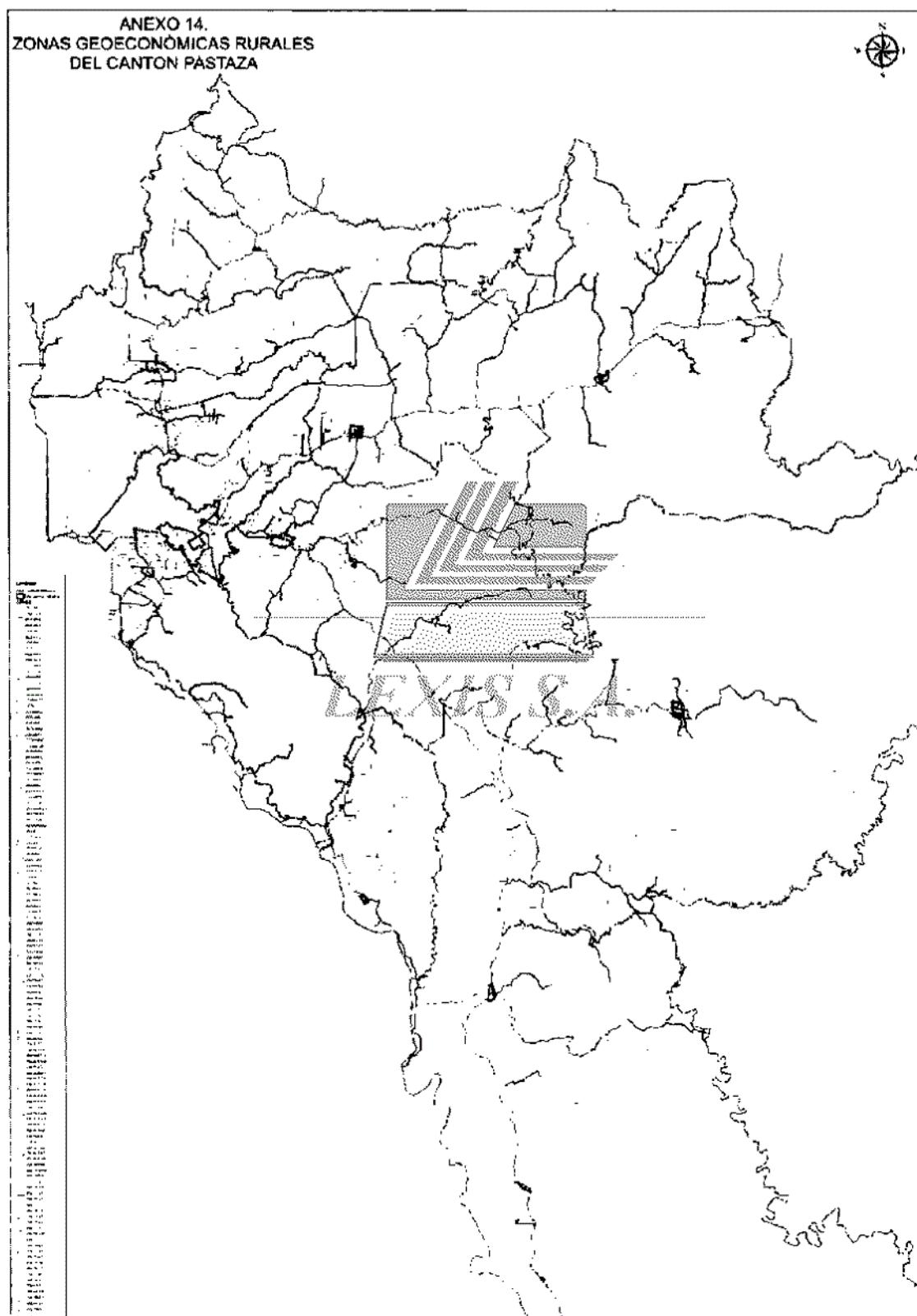
## Anexo Nro. 14. Cuadro de Zonas Geoeconómicas zona rural cantón Pastaza

CODIGO	COSTO ZONA RURAL hectáreas	CODIGO	COSTO ZONA RURAL hectáreas	
<b>50: Puyo</b>			<b>59: Río Tigre</b>	
ZG.Pu.R.5.9	36000	ZG.RT.R.6.1	200	
ZG.Pu.R.5.8	1900	<b>61: Sarayacu</b>		
ZG.Pu.R.5.7	2750	ZG.S.R.6.1	500	
ZG.Pu.R.5.6	3300	<b>62: Simón Bolívar</b>		
ZG.Pu.R.5.5	4750	ZG.S.B.R.6.6	1200	
ZG.Pu.R.5.4	5750	ZG.S.B.R.6.5	1500	
ZG.Pu.R.5.3	6300	ZG.S.B.R.6.4	1800	
ZG.Pu.R.5.2	7300	ZG.S.B.R.6.3	2000	
ZG.Pu.R.5.1	9250	ZG.S.B.R.6.2	2500	
<b>52: Canelos</b>			<b>63: Tarqui</b>	
ZG.C.R.6.7	1000	ZG.T.R.4.1	5500	
ZG.C.R.6.6	1200	ZG.T.R.4.2	3500	
ZG.C.R.6.5	1500	ZG.T.R.4.3	1000	
ZG.C.R.6.4	1800	<b>64: Tnte. Hugo Ortiz</b>		
ZG.C.R.6.3	2000	ZG.T.H.O.R.6.6	1000	
<b>54: Diez de Agosto</b>			ZG.T.H.O.R.6.5	
ZG.D.R.6.6	1200	ZG.T.H.O.R.6.4	1500	
ZG.D.R.6.5	1500	ZG.T.H.O.R.6.3	2000	
ZG.D.R.6.4	1800	ZG.T.H.O.R.6.2	2800	
ZG.D.R.6.3	2000	<b>65: Veracruz</b>		
ZG.D.R.6.2	2500	ZG.V.R.6.6	1200	
ZG.D.R.5.2	5800	ZG.V.R.6.5	1500	
<b>55: Fátima</b>			ZG.V.R.6.4	
ZG.F.R.6.6	1200	ZG.V.R.6.3	2000	
ZG.F.R.6.4	1500	ZG.V.R.6.2	3200	
ZG.F.R.6.3	2000	ZG.V.R.5.2	8300	
ZG.F.R.6.2	3200	ZG.V.R.5.3	2700	
<b>56: Montalvo</b>			ZG.V.R.5.4	
ZG.M.R.6.1	400	<b>66: Triunfo</b>		
<b>57: Pomona</b>			ZG.Tr.R.6.6	
ZG.Po.R.6.6	1200	ZG.Tr.R.6.5	1000	
ZG.Po.R.6.4	1800	ZG.Tr.R.6.3	1200	
ZG.Po.R.6.3	2000	ZG.Tr.R.6.2	2000	
ZG.Po.R.6.2	2500			
<b>58: Río Corrientes</b>				

## Anexo Nro. 14. Cuadro de Zonas Geoeconómicas zona rural cantón Pastaza

Código	Costo-zona especial-m2	Código	Costo-zona especial-m2	Código	Costo-zona especial-m2				
<b>50: Puyo-Asentamientos humanos Rural</b>									
ZGe.Pu.R.5.22	1	ZGe.F.R.6.12	2	ZGe.T.R.4.18	2				
ZGe.Pu.R.5.21	1,8	ZGe.F.R.6.11	3	ZGe.T.R.4.17	5				
ZGe.Pu.R.5.20	2	ZGe.F.R.6.11	3	ZGe.T.R.4.16	6				
ZGe.Pu.R.5.19	2,5	ZGe.F.R.6.10	4	ZGe.T.R.4.15	8				
ZGe.Pu.R.5.18	3	ZGe.F.R.6.10	4	ZGe.T.R.4.14	9				
ZGe.Pu.R.5.17	4	ZGe.F.R.6.9	5	ZGe.T.R.4.13	10				
ZGe.Pu.R.5.16	5	ZGe.F.R.6.8	6	ZGe.T.R.4.12	12				
ZGe.Pu.R.5.15	6	ZGe.F.R.6.8	6	ZGe.T.R.4.11	15				
ZGe.Pu.R.5.14	7	ZGe.F.R.6.7	7	ZGe.T.R.4.10	16				
ZGe.Pu.R.5.13	8	ZGe.F.R.6.6	8	ZGe.T.R.4.9	18				
ZGe.Pu.R.5.12	9	ZGe.F.R.6.6	8	ZGe.T.R.4.8	20				
ZGe.Pu.R.5.11	10	ZGe.F.R.6.5	9	ZGe.T.R.4.7	22				
ZGe.Pu.R.5.10	12	ZGe.F.R.6.5	9	ZGe.T.R.4.6	25				
ZGe.Pu.R.5.9	13	ZGe.F.R.6.4	10	ZGe.T.R.4.5	30				
ZGe.Pu.R.5.8	14	ZGe.F.R.6.4	10	ZGe.T.R.4.4	35				
ZGe.Pu.R.5.7	15	ZGe.F.R.6.4	10	ZGe.T.R.4.3	40				
ZGe.Pu.R.5.6	18	ZGe.F.R.6.3	11	ZGe.T.R.4.2	45				
ZGe.Pu.R.5.5	20	ZGe.F.R.6.2	12	ZGe.T.R.4.1	50				
ZGe.Pu.R.5.4	22	ZGe.F.R.6.1	15						
ZGe.Pu.R.5.3	25	<b>57: Pomona-Asentamientos humanos rural</b>							
ZGe.Pu.R.5.2	30	ZGe.Po.R.6.1	4	<b>65: Veracruz -Asentamientos humanos Rural</b>					
ZGe.Pu.R.5.1	32	<b>62: Simón Bolívar - Asentamientos humanos Rural</b>							
<b>52: Canelos-Asentamientos humanos Rural</b>									
ZGe.C.R.6.4	1	ZGe.S.B.R.6.3	2,5	ZGe.V.R.6.2	2,5				
ZGe.C.R.6.3	1,5	ZGe.S.B.R.6.2	2,8	ZGe.V.R.5.6	2,5				
ZGe.C.R.6.2	2	ZGe.S.B.R.6.1	3	ZGe.V.R.5.5	4				
ZGe.C.R.6.1	3			ZGe.V.R.5.4	6				
<b>54: Diez de Agosto: Asentamientos humanos Rural</b>									
ZGe.D.R.6.8	3,5	<b>64: Tnte. Hugo Ortiz Asentamientos humanos rural</b>							
ZGe.D.R.6.7	5	ZGe.T.H.O.R.6.2	2	ZGe.V.R.5.3	8				
ZGe.D.R.6.7	5	ZGe.T.H.O.R.6.1	3	ZGe.V.R.5.3	8				
ZGe.D.R.6.6	6			ZGe.V.R.6.1	9				
ZGe.D.R.6.6	6			ZGe.V.R.5.2	10				
ZGe.D.R.6.5	7			ZGe.V.R.5.1	70				
ZGe.D.R.6.4	8								
ZGe.D.R.6.3	10								
ZGe.D.R.6.2	12								
ZGe.D.R.6.1	13								
<b>66: Triunfo - Asentamientos humanos rural</b>									
				ZGe.Tr.R.6.1	2,5				

Anexo 14. Plano Zonas Geoeconómicas Zona rural Cantón Pastaza



ANEXO Nro. 15 . Factor Forma del Predio	
Regular	1
Irregular	0.95
Muy irregular	0.9

ANEXO Nro. 16 . Factor Topografía ( relieve)				
Código	Rangos Pendientes		Tipo de Relieve	Factor
	Grados (°)	Porcentaje (%)		
1	> 0 - <=10°	> 0 - <=22.22%	Plano	1.00
2	>10° - <=25°	>22.22% - <=55.56%	Ondulado	0.90
3	>25° - <=35°	>55.56% - <=77.78%	Quebrado	0.85
4	>35° - <=45°	>77.78% - <=100%	Accidentado	0.80
5	MAYOR 45°	>100%	Muy Accidentado	0.70

ANEXO Nro. 17 . Factor Servicios				
Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	# de Servicios	Factor
X	X	X	3	1
X	X	X	2	0.95
X		X		
X	X		1	0.9
		X		
			0	0.8

ANEXO Nro. 18. Factor Forma del Predio		
Orden	Descripción	Factor
Primer orden	Interprovincial y destinos Residencial o huertos familiares	1.00
Segundo orden	Cantonal/interparroquial	0.98
Tercer orden	Vía comunidades	0.95
Cuarto orden	Fluvial y aéreo	0.94
No tiene		0.90

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN  
FERNANDO**

**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 servidores 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:

- 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;

Expide:

**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 SAN FERNANDO.**

**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 zona urbana de la cabecera cantonal de San Fernando, y de la parroquia Chumblin así como los Barrios Urbanos y los Recintos Rurales. La Municipalidad, en forma obligatoria, realizará las actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

**Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.**- la presente ordenanza tiene su ámbito de aplicación en la jurisdicción del Cantón San Fernando, que está conformado por la cabecera cantonal y la Parroquia Chumblin con sus respectivos Barrios Urbanos y Recintos Rurales señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley.

Especificamente 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 de 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 si 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 esta 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 de San Fernando, 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:

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

**Artículo 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 San Fernando.

**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 yacentes y demás entidades aún cuando carecieran 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.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIOS Y ESTÍMULOS.-** 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 se considerará 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 periodo 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 Avalúos y Catastros, 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.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.**- En aplicación al art. 4 de la Ordenanza de Estímulos, para atraer inversiones que favorezcan el desarrollo del cantón, cuya finalidad es 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, la Municipalidad podrá disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos susceptibles de reducción, acorde a lo determinado en el art. 5 de la Ordenanza de Estímulos Tributarios.

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS 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 zona urbana de la cabecera cantonal de San Fernando, y de la cabecera parroquial de Chumblin.

**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 el GAD Municipal de San Fernando, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, el límite de la zona urbana esta determina en el Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de San Fernando.

**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 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.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN FERNANDO											
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		100.00	100.00	100.00	100.00	86.40	100.00	100.00	100.00	100.00	98.49
DEFICIT	ROJO	0.00	0.00	0.00	0.00	13.60	0.00	0.00	0.00	0.00	1.51
02		86.56	100.00	100.00	100.00	75.84	90.60	100.00	96.50	82.80	92.49
DEFICIT	AZUL	13.44	0.00	0.00	0.00	24.16	9.40	0.00	3.40	17.20	7.51
03		87.29	97.15	97.22	84.44	43.38	49.11	88.67	100.00	30.22	75.28
DEFICIT	VERDE	12.71	2.84	2.78	15.56	56.62	50.89	11.33	0.00	68.78	24.72
04		47.33	89.64	73.11	55.58	33.18	24.32	56.63	65.37	11.37	50.72
DEFICIT	CAFÉ	52.67	10.36	26.89	44.42	66.82	75.68	43.37	34.63	88.63	49.28
05		16.23	60.00	64.08	46.33	26.00	3.50	35.67	40.17	2.00	32.66
DEFICIT	NARANJA	63.77	61.00	35.92	53.67	74.00	94.50	54.33	59.83	98.00	67.34
PROMEDIO		87.48	89.36	86.88	77.27	52.96	53.51	76.19	80.43	45.28	69.93
DEFICIT		32.52	10.64	13.12	22.73	47.04	46.49	23.81	19.57	54.72	30.07

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CABECERA PARROQUIAL CHUMBLIN											
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		100.00	100.00	100.00	100.00	56.80	90.80	100.00	100.00	100.00	94.18
DEFICIT	ROJO	0.00	0.00	0.00	0.00	43.20	9.20	0.00	0.00	0.00	5.82
02		100.00	100.00	100.00	100.00	38.56	48.80	89.20	100.00	100.00	86.28
DEFICIT	AZUL	0.00	0.00	0.00	0.00	61.44	51.20	10.80	0.00	0.00	13.72
03		50.67	54.93	59.57	46.33	33.20	12.17	45.50	43.67	25.67	41.31
DEFICIT	CAFÉ	49.33	45.07	40.33	53.87	66.80	87.83	54.50	56.33	74.33	58.69
04		18.67	24.80	25.50	23.33	30.80	10.33	24.00	10.00	0.00	18.80
DEFICIT	NARANJA	81.33	75.20	74.50	76.67	69.20	89.67	76.00	90.00	100.00	81.40
PROMEDIO		44.89	46.62	47.53	44.94	26.56	27.02	43.12	42.26	37.61	40.06
DEFICIT		55.11	53.36	52.47	55.06	73.44	72.98	56.88	57.72	62.39	59.94

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;

SECTOR HOMOGENEO		LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MZ.
N°						
01		10.06	39.39	8.07	39.39	18
02		80.02	30.49	5.39	30.49	16
03		5.22	25.41	3.76	25.41	16
04		3.70	19.06	2.96	19.06	10
05		2.92	12.71	1.02	12.71	16
LIMITE URBANO				3.97 USD		

VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE CHUMBLIN						
SECTOR HOMOGENEO		LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MZ.
N°						
01		9.32	25.45	9.16	25.45	5
02		8.66	17.79	8.15	17.79	5
03		4.48	10.16	3.31	10.16	11
04		3.10	4.62	2.03	4.62	6
LIMITE URBANO				2.89 USD		

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	COEFICIENTE
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

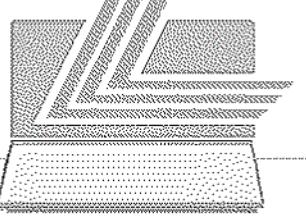
ACERAS

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 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 evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de

pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, 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 perdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valoración.

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor	Constante Reposición	Valor	Constante Reposición	Valor	Constante Reposición	Valor
1 piso	16,2994						
+ 1 piso	14,5506						
Rubro Edificación ESTRUCTURA	Valor	Rubro Edificación ACABADOS	Valor	Rubro Edificación ACABADOS	Valor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Valor
<b>Columnas y Pilas</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2250	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinada	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040	<b>Baños</b>	
Blóque	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	Bario Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	<b>Cubierta</b>		Un Baño	0,1330
		Ducha	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gres	1,4230	Fibra-Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		<b>Puertas</b>		<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Madera / Traslucido		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Ruberoy		Tubería Exterior	0,6250
<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,7260	Paja / Hojas	0,1170	Empotradas	0,6460
No tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Cady	0,1170		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Tejuelo	0,4090		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cerámica	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmeton	2,1150	Baldosa Cemento	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350	Azulejo	0,0000		
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	<b>Puertas</b>			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
<b>Paredes</b>		<b>Exterior</b>		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmeton	0,7020	<b>Ventanas</b>			
Blóque	0,8140	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000		
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3530		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Aluminio	0,4740		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370		
Bahareque	0,4130			Hierro	0,3050		
Fibro-Cemento	0,7011	<b>Escalera</b>		Madera Malla	0,0630		
		No tiene	0,0000				
<b>Escalera</b>		Madera Común	0,0300				
No tiene	0,0000	Caña	0,0150	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopé	0,0651	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmeton	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000	<b>Closets</b>			
				No tiene	0,0000		
<b>Cubierta</b>				Madera Común	0,3010		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Fina	0,8820		
Hierro	1,3090			Aluminio	0,1920		
Esteréoestructura	7,9540						

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: 28.9872 y la constante P2 en el valor de 24.0914, que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) 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	Hormig.	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	0,92	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	0,83	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28

51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación 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.

AFFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS		DETERIORO	
0-2		0,84 a .30	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 A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.**- El recargo del dos por mil (2‰) 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 29. –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.

**Artículo 30.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.**- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 1/00 (UNO POR MIL) calculado sobre el valor imponible.

Adicionalmente por emisión de títulos de créditos el contribuyente pagara un valor de (USD 1.00) por servicios técnicos administrativos según la Ordenanza que regula el cobro por servicios Técnicos administrativos en el Cantón San Fernando, publicada en el Registro Oficial en el segundo suplemento en fecha 06 de septiembre de 2012 y por concepto de taza de seguridad ciudadana el valor de un dólar (USD 1.00).

**Artículo 31.- LIQUIDACION ACUMULADA.**- Cuando un propietario posea varios predios avalados 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 32.- 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 33.- EPOCA DE PAGO.**– El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo 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 34.– 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 cuanto a las deducciones para personas de la Tercera Edad, se aplicará lo dispuesto en el Ley del Anciano, y su correspondiente reglamento.

**c)** En tanto que 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:

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

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

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

- no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere 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. El numeral 2, del literal b.), prescribe: "Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere 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 Director (a) Financiero (a).

Las deducciones indicadas se aplicaran tanto para los predios urbanos como para los rurales.

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 35.- 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.

**Artículo 36.- 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 37.- SUJETOS PASIVOS.**- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 38.- 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 39. –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  
DE SAN FERNANDO**

Número	Sectores
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
8	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2

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 HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO			CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
			3	4	5			
SH 4.1	24.549	21.706	17572	15.246	13.437	10.336	7.494	4.651
SH 5.1	23.211	20.279	16.614	14.415	12.705	9.773	7.045	4.398
SH 5.2	34.817	30.785	24.921	21.623	19.058	14.660	10.628	6.597
SH 5.3	27.853	24.628	19.937	17.298	15.246	11.728	8.503	5.277
SH 6.1	4.115	3.638	2.805	2.434	2.145	1.732	1.196	743
SH 6.2	9.052	8.004	6.480	5.622	4.955	3.812	2.763	1.715
SH 7.1	2.162	1.912	1.548	1.343	1.183	910	661	410
SH 7.2	3.784	3.146	2.708	2.350	2.071	1.593	1.155	717

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**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

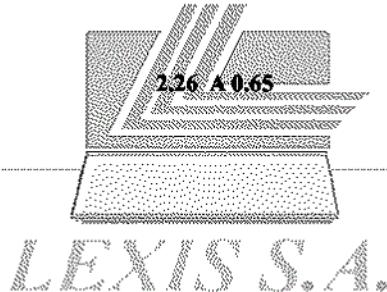
**2.- TOPOGRÁFICOS** **1.00 A 0.96**

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE



**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96**

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

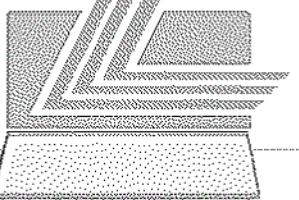
LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO****5.1.- TIPO DE RIESGOS**

1.00 A 0.70

DESLAVES



HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

**LEXIS S.A.****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:  $\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{Superficie}$  así:

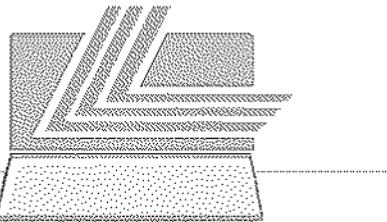
#### Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO



S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

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 40.- 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 41.- 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 42. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.6/oo (CERO PUNTO SEIS POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Adicionalmente por emisión de títulos de créditos el contribuyente pagara un valor de (USD 1.00) por servicios técnicos administrativos según la Ordenanza que regula el cobro por servicios Técnicos administrativos en el Cantón San Fernando, publicada en el Registro Oficial en el segundo suplemento en fecha 06 de septiembre de 2012 y por concepto de tasa de seguridad ciudadana el valor de cincuenta centavos de dólar (USD 0.50).

**Artículo 43. – 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.

**Artículo 44. – 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 prorrataiendo 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 45. – 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 46. – VIGENCIA.**– La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Artículo 47. – DEROGATORIA.**– A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de San Fernando, a los once días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Ing. Marco Peña, Alcalde del cantón San Fernando.

f.) Ab. María del Carmen Donaula, Secretaria (E) del Concejo Cantonal de San Fernando.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.**– San Fernando, once de diciembre del dos mil quince, la infrascrita Secretaria (e) del Concejo Municipal de San Fernando, certifica, que la presente Ordenanza, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en Primer Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha cuatro de diciembre del dos mil quince y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria de fecha once de diciembre del dos mil quince. – Lo Certifico. –

f.) Ab. María del Carmen Donaula, Secretaria (E) del Concejo Municipal de San Fernando.

#### PROCESO DE SANCIÓN:

**SECRETARIA (E) DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO.**– San Fernando a los once días del mes de diciembre del dos mil quince. – De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde del GAD Municipal de San Fernando, la presente Ordenanza, para la sanción respectiva.

f.) Ab. María del Carmen Donaula, Secretaria (E) del Concejo Municipal de San Fernando.

#### SANCIÓN:

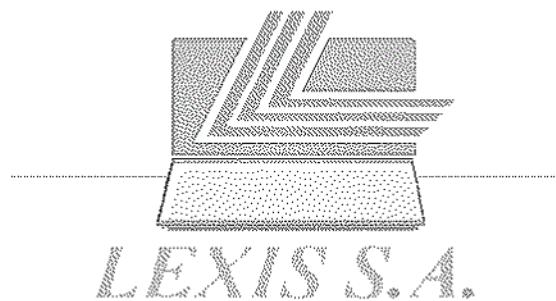
**ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO.**– San Fernando, once de diciembre del dos mil quince. – De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono la presente Ordenanza. – Además dispongo la promulgación y publicación, en el dominio web de la Institución.

f.) Ing. Marco Peña Calle, Alcalde del cantón San Fernando.

Proveyó y firmó el Señor Ingeniero Marco Peña Calle, Alcalde del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza. – San Fernando a los once días del mes de diciembre del dos mil quince. Lo Certifico. –

f.) Ab. María del Carmen Donaula, Secretaria (E) del Concejo Municipal de San Fernando.

Imagen



**Imagen**

