EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Chunchi
GAD Municipal

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2022 – 2023 ..... 2**
- **Que regula la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de patentes municipales 93**
- **Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales de los sectores homogéneos que corresponden a las cabeceras parroquiales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 -2023..... 50**

Año I - Nº 11 - 84 páginas
Quito, martes 22 de febrero de 2022

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI.

MODELO DE ORDENANZA DE CATASTRO PARA EL BIENIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

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

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

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

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este

efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.
Hoy cada uno de los cantones y el mundo entero atraviesan una situación en común, la pandemia originada por el coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandemia mundial y reconoce: "Con esta declaración (...) que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS".

Mediante Resolución Administrativa N° 009-2021-AGADMCH del 12 de febrero de 2021, en la cual en su Art. 1 señala: "DECLARAR EN EMERGENCIA al cantón Chunchi, provincia de Chimborazo, por la eminente amenaza, exposición y afectación producida por deslizamiento y agrietamientos y demás zonas de influencia en virtud de los eventos presentados y de público conocimiento acontecidos en el sector de la armenia parroquia matriz del cantón Chunchi"

Que el día 12 de febrero de 2021 aproximadamente a las 07:30 se produjo el deslizamiento de tierra en el sector la Armenia del Cantón Chunchi, ocasionando a su paso destrucción de viviendas, vehículos, vías de acceso, parcelas, cultivos y animales bovinos en los sectores de la Armenia y en el caserío Chanchan.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI

CONSIDERANDO

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... "*;

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chunchi conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.*

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: *[...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "*El impuesto sobre la propiedad rural*";

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código"*;

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo."*;

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales".

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]*

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

Que, la Procuraduría general del estado con fecha 13 de mayo del 2021 en el oficio 13866 en su parte pertinente del Pronunciamiento manifiesta que de conformidad con el artículo 38 del reglamento general para la aplicación de la Ley de defensa contra incendios, la contribución predial establecida por el artículo 33 de la Ley de Defensa contra incendios en beneficio de los cuerpos de bomberos debe ser recaudada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y es responsabilidad de los Tesoreros de Dichos Gobiernos efectuar la transferencia mensual, oportuna y directa de lo recaudado por dicha contribución a favor de los cuerpos de Bomberos.

Que, el Art. 41 del ACUERDO MINISTERIAL Nro. 017-20, establece que la Valoración masiva de construcciones Urbanas y Rurales.-Se considerará los procedimientos basados en el método de reposición previsto en la legislación vigente y constará de las fases constantes en los literales a, b y c.

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

"LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN* CHUNCHI*, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023".

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art.1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de **CHUNCHI**, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón **CHUNCHI**, determinadas de conformidad con la ley.

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

Art. 3.- Glosario de Términos.- Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados; establecidos para fines impositivos por la Unidad de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y/o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón **CHUNCHI**.

Art. 7.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón **CHUNCHI** y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial (digital, los datos son tomados de la planimetría directamente del sistema, declaración del propietario y/o inspección), con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de **CHUNCHI**, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Chunchi.

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

a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.

b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.

c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

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

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

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

IPC inicial (diciembre 2019): Cuenca **107.30**
IPC actual (Septiembre 2021): Cuenca **108.27** (para bienes y servicios diversos)

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones[1]:

[1]Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapade Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \cdots + (S_n \times P_n)\right)$$

Dónde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
$S_{1\ldots n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas
$P_{1\ldots n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea ($USD/ha)

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

Matriz de Valor:

MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN CHUNCHI PARA EL BIENIO 2022-2023														
AGREGACIÓN	0605ZH01		0605ZH06		0605ZH05		0605ZH04		0605ZH03		0605ZH07		0605ZH02	
	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	11448,94	8326,96	16652,92	9575,96	10407,95	8326,96	0,00	0,00	7805,96	6244,97	19775,91	11448,94	15611,92	10407,95
TE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRUTALES SEMIPERMANENTES	10897,65	9887,95	14019,63	13009,93	12489,94	11448,94	0,00	0,00	10585,65	9575,96	10897,65	9887,95	12489,94	11448,94

FORESTAL DIVERSOS USOS	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	2311,19	1301,50	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97
ÁREA CONSTRUIDA	11448,94	8326,96	16652,92	9575,96	10407,95	8326,96	0,00	0,00	7805,96	6244,97	19775,91	11448,94	15611,92	10407,95
HUERTA	12489,94	10928,95	17693,91	15611,92	12489,94	10199,95	0,00	0,00	9575,96	8326,96	13530,94	13530,94	18734,91	15611,92
CAFÉ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTRAS AREAS	11448,94	8326,96	16652,92	9575,96	10407,95	8326,96	0,00	0,00	0,00	6244,97	19775,91	11448,94	15611,92	10407,95
CAÑA DE AZÚCAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6213,67	5203,97	0,00	0,00	6213,67	5203,97
FLOR SIN PROTECCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0,00	1560,99	0,00	1560,99	0,00	1560,99	0,00	780,50	7805,96	1560,99	0,00	1560,99	0,00	1560,99
VEGETACIÓN NATURAL	0,00	4162,98	0,00	4162,98	0,00	4162,98	0,00	780,50	0,00	4162,98	0,00	4162,98	0,00	4162,98
PALMITO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAMARONERA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PALMA AFRICANA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15611,92	0,00	0,00	0,00	88469,56	0,00	0,00	0,00	0,00
FRUTALE	119	109	145	135	134	124	0,0	0,00	114	104	119	109	166	156

S PERMANENTES	38,65	28,95	40,63	30,94	99,64	89,94	0		17,64	07,95	38,65	28,95	21,62	11,92
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	0,00	156122,22	0,00	0,00	0,00	83265,59	0,00	0,00	0,00	98877,51	0,00	0,00	0,00	0,00
BANANO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13499,64	12489,94
CONÍFERAS MADERABLES	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	2311,19	1301,50	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10407,95	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	0,00	31224,85	0,00	520408,43	0,00	93673,54	0,00	0,00	0,00	15611,92	0,00	0,00	0,00	83265,59
CACAO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ARROZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CICLO CORTO	11448,94	8326,96	16652,92	9575,96	10407,95	8326,96	3611,68	2601,99	7805,96	6244,97	19775,91	11448,94	15611,92	10407,95
FORESTAL MADERABLE	4131,68	3121,98	4131,68	3121,98	4131,68	3121,98	0,00	0,00	4131,68	3121,98	4131,68	3121,98	4131,68	3121,98
PISCÍCOLA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL NO COMERCIALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASTOS	17693,91	9366,95	19775,91	9575,96	13530,94	8846,96	2154,69	1145,00	7285,97	5203,97	19775,91	11448,94	15611,92	9887,95
TABACO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CHAPARRAL - PAJONAL	0,00	1041,00	0,00	1560,99	0,00	1041,00	0,00	208,00	0,00	833,00	0,00	1248,99	0,00	1041,00
PASTOS NATURALES	8846,96	6764,96	9888,96	6869,97	6764,96	6505,47	0,00	963,25	3642,98	4684,99	9888,96	7805,96	7805,96	7025,46

Las unidades alternativas al agrario del cantón CHUNCHI, se aplicaran solo para casos concretos.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,10
OCASIONAL	1,05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

***Factores aplicados a subpredios* según la pendiente:**

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	1,00
3	10 - 20	MEDIA	0,90
4	20 - 35	FUERTE	0,80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,75
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \cdots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio
$A_{1\ldots n}$ = Área de Intersección

$fp_{1\cdots n}$= Factor pendiente del área de intersección
A_t= Área Total

Factores aplicados a subpredios **según la edad:**

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCION	0,9
NO APLICA	1

Factores aplicados a **predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden.**

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,00
3	MODERADA	0,95
4	REGULAR	0,80
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \cdots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio
A_1 = Área de Intersección
fp = Factor Accesibilidad
A_t= Área Total

Factores aplicados a **predios según la titularidad:**

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1,00
SIN TITULO	0,95
S/I	0,95

Factores aplicados a **predios según la diversificación:**

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	***CANTÓN***	***APLICACIÓN DE FACTOR***
Mérito	1,20	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del
Normal	1,00	

Demérito	0,75	técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT

b) ***El valor de la edificaciones y de reposición***

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/m^2), que se indican en la *Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a\right)$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción
P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m^2)
P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m^2)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$
$$V_d = V_a \times f_t$$
$$f_t = f_d \times f_e \text{x} f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados
V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
f_t = Factor total
f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura
f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.
f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2017): Cuenca**107.30**
IPC actual (octubre 2019): Cuenca **108.27** (para bienes y servicios diversos).

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	*ACABADO*	*VALOR (CI)*
1	*TRADICIONAL – BASICO*	*0.10*
2	*ECONOMICO*	*0.15*
3	*BUENO*	*0.20*
4	*LUJO*	*0.25*

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	76,39	79,87	83,34	86,81
2	Acero	76,84	80,33	83,83	87,32
3	Aluminio	93,20	97,44	101,67	105,91
4	Madera 1 (con Tratamiento	58,74	61,41	64,08	66,75

	Periódico)				
5	Paredes Soportantes	33,41	34,93	36,45	37,97
9	Otro	16,70	17,46	18,22	18,98
10	Madera 2	19,20	20,07	20,94	21,81

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	44,69	46,72	48,76	50,79
2	Ladrillo o Bloque	23,39	24,45	25,52	26,58
3	Piedra	30,97	32,38	33,79	35,20
4	Madera	12,48	13,05	13,61	14,18
5	Metal	28,45	29,74	31,03	32,32
6	Adobe o Tapia	29,26	30,59	31,92	33,25
7	Bahareque – cana revestida	12,48	13,05	13,61	14,18
8	Cana	12,48	13,05	13,61	14,18
9	Aluminio o Vidrio	159,54	166,79	174,04	181,30
10	Plástico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	54,32	56,79	59,26	61,73
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,68	24,76	25,83	26,91
3	Teja	23,68	24,76	25,83	26,91
4	Zinc	14,26	14,90	15,55	16,20
5	Otros Metales	71,08	74,31	77,54	80,77
6	Palma, Paja	18,98	19,84	20,71	21,57
7	Plástico, policarbonato y similares	16,93	17,70	18,47	19,24
9	Otro	7,13	7,45	7,78	8,10

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t}\right) + \left(\frac{E}{V_t}\right)^2\right) \times 0.50\right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación
E = Edad de la estructura
V_t = Vida útil del material predominante de la estructura
C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Bueno	1,00	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0,474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA **OPCION 2** (QUE NO	25	15	20

	RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)			
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA **OPCION 1** (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	60	40	50
7	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
18	Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o la construcción.

TABLA DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES

VALORES EN US$ POR m² DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	*82.17*	*25.24*	*62.00*	*11.03*	*18.01*	*14.47*	*24.05*	*9.66*					*11.03*

ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	82.17	25.24	62.00	11.03	18.01	14.47	24.05	9.66					11.03
SALA DE ORDEÑO	82.17	25.24	62.00	11.03	18.01	14.47	24.05	9.66					11.03
GALPON AVICOLA	82.17	25.24	62.00	11.03	18.01	14.47	24.05	9.66					11.03
PISCINAS (camarón/piscícola)	11.26												
ESTANQUE O RESERVORIO	20.70								20.70				
INVERNADEROS									14.14	17.93	17.93	10.34	10.36
TENDALES	30.37												

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

Art. 14.- Banda impositiva.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del cero punto setenta y ocho por mil (0.78 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- 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 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.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 18.- Tributo al impuesto predial.- Al mismo tiempo con el impuesto predial se cobrarán el siguiente tributo:

a) Tasa por gastos administrativos para la emisión de títulos prediales el equivalente a USD. 2.50.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados o modificados por ley.

Art. 19.- CONFORME LO DISPONE EL ART. 33 DE LA LEY DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS Y EL PRONUNCIAMINTO DE LA PROCURADURIA GENERAL DEL ESTADO, A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.- Para la determinación del impuesto que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Chunchi,** se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

Art. 20.- Predios y bienes exentos.-Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien apersonas o empresas privadas
Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Art. 21.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaría, 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 de BANECUADOR sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere 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.

Art. 22.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal o quien haga sus veces.

Especialmente, se consideraran para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitaran al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, asentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera o quien haga sus veces a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

a) LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Art. 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 treinta 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	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 27.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 28.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 29.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 30.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera o quien haga sus veces, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección Financiera o quien haga sus veces, su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 33.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 34.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 35.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 36.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 37.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie

reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;

c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 43.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 44.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiera o quien haga sus veces a través de la Oficina de Rentas, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipal, de la Dirección Financiera o quien haga sus veces y la Oficina de Rentas y Tesorería, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.

2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.

5. Número del título de crédito.

6. Lugar y fecha de emisión.

7. Valor de cada predio actualizado

8. Valor de las deducciones de cada predio.

9. Valor imponible de cada predio.

10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero o quien haga sus veces y del Jefe del Departamento de Rentas o quien haga sus veces, así como el sello correspondiente.

Art. 45. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Rentas o quien haga sus veces comunicará al Director Financiero o quien haga sus veces, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 46.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería del GAD Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

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

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

Art. 47.- Pago del Impuesto.- 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 conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

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

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero del GAD Municipal elaborará y presentará al Director Financiero o quien haga sus veces, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el GAD Municipal.

Art. 49.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 50.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería del GAD Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 51.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero del GAD Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del GAD Municipal de Chunchi en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de

valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados, previa verificación de que el usuario no adeude a la Municipalidad.

TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión del 25 de noviembre del 2021, y en segundo debate en sesión del 08 de diciembre del 2021.

Chunchi, 13 de Diciembre del 2021.

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Abg. Marco Sanmartín Sanmartín, a los trece días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno, a las 11H00.- Vistos: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO
SANMARTIN
SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváez Mancero, alcalde de Chunchi, a los catorce días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno, a las 14H30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE
NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

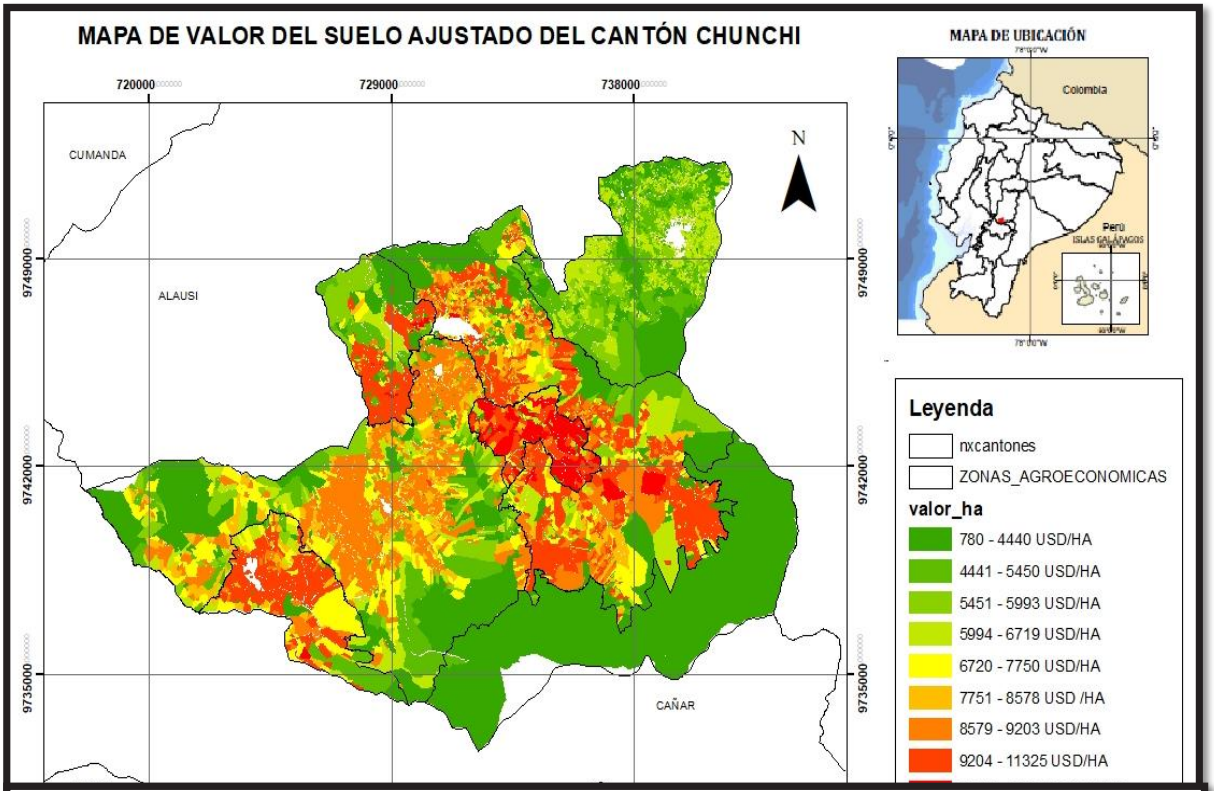
CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde el catorce de Diciembre del año dos mil veintiuno.

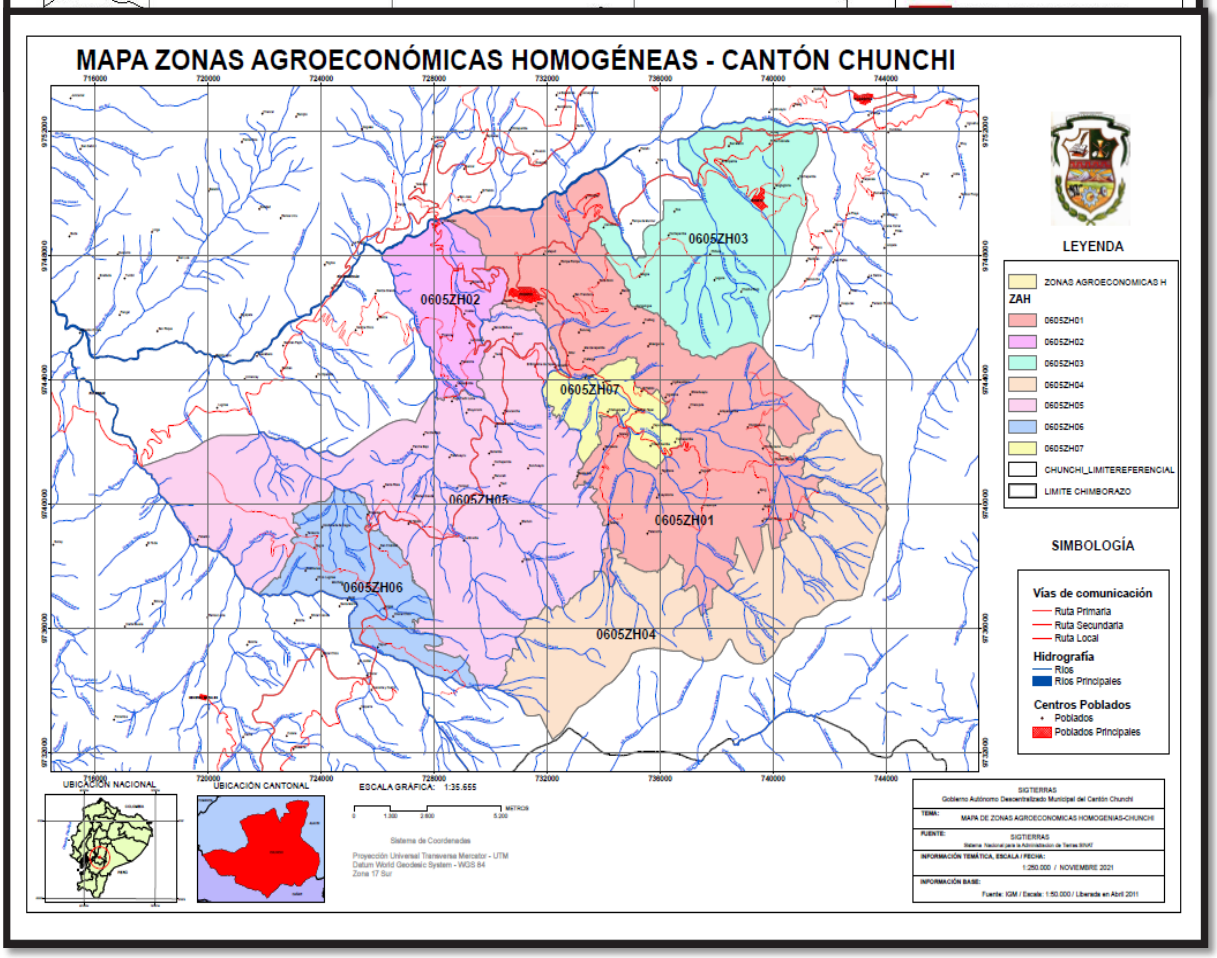
Chunchi, 15 de Diciembre de 2021

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO
SANMARTIN
SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL





EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La organización territorial del Estado, incorpora nuevas competencias a los gobiernos autónomos descentralizados y dispone que por ley se establezca el sistema nacional de competencias, los mecanismos de financiamiento y la institucionalidad responsable de administrar estos procesos a nivel nacional. Desde la Constitución se prevé que los gobiernos autónomos descentralizados generen sus propios recursos financieros y que solo como parte del Estado participarán de sus rentas. Las finanzas municipales se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente a fin de alcanzar el Buen Vivir de la población, procurando la estabilidad económica. Se debe tener presente que los recursos económicos recaudados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados son recursos públicos, resultando por tanto, responsabilidad de quien lo recaude aplicar los procedimientos que permitan la transparencia, acceso a la información, rendición de cuentas y control público sobre la utilización de los mismos.

Considerando que el Impuesto de Patente es parte de los tributos cuya competencia se encuentra dada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales que grava a las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la jurisdicción cantonal, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales, que para el efecto el Concejo Cantonal aprobará la correspondiente ordenanza, por lo que se presenta el siguiente cuerpo legal que regula el derecho de patente anual que gravará el ejercicio de toda actividad de orden económico y que operen dentro del cantón Chunchi. Que, los gobiernos autónomos descentralizados están llamados a fortalecer su capacidad fiscal, a fin de disponer de mayores recursos económicos para la prestación de servicios públicos que promuevan el desarrollo integral del cantón.

Los gobiernos locales tienen como objetivo la recaudación de ingresos mediante impuestos para la inversión pública, procurando el equilibrio en la economía cantonal y el control del establecimiento de actividades económicas, pero el cobro de tributos ha sido siempre dificultoso por la resistencia de los contribuyentes en cuanto a declarar y pagar de forma veraz y oportuna, a esto se agrega los niveles deficientes de cultura tributaria, ya que los sujetos pasivos obligados a tributar mantienen sus intereses individuales y colocan en segundo plano el cumplimiento efectivo de sus obligaciones tributarias.

Por esta razón, se considera indispensable expedir la normativa que permita viabilizar la determinación, administración, control y recaudación del Impuesto de Patentes Municipales en el cantón Chunchi, de conformidad con el Ordenamiento Jurídico del Ecuador.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, determina que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;

Que, la Constitución de la República en el artículo 240 establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 determina que los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. (...), en el ámbito de sus competencias y territorio y en el uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, la Constitución Ecuatoriana en el artículo 300, señala: "El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. (...) La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables";

Que, en el art. 57 del COOTAD letras b) y c) en concordancia con el art. 492 ibídem, establece la facultad de los concejos municipales de regular mediante ordenanza la aplicación de tributos previstos de la ley a su favor, esto crear, modificar exonerar o extinguir tasas y contribución especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el Articulo 172 COOTAD establece, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia; señala que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el artículo 340 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que son deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera las que se deriven del ejercicio de la gestión tributaria, incluida la facultad sancionadora, de conformidad con lo previsto en la ley;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 546 establece el impuesto de patentes municipales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 547 señala: "Están obligados a obtener la patente y, por ende, el pago anual del impuesto de que trata el artículo anterior, las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales, además mediante ley orgánica de incentivos tributarios para varios sectores productivos e Interpretativa del artículo 547 del COOTAD publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento 860 de 12 de octubre del 2016, se establece que los productores en los sectores agrícolas, pecuario, acuícola, así como las plantaciones forestales no son objeto del Impuesto a la patente"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 548 determina que el Concejo, mediante ordenanza establecerá la tarifa del impuesto anual en función del patrimonio de los sujetos pasivos de este impuesto dentro del cantón;

Que, el Código Tributario en el artículo 8 en concordancia con el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce a los concejos municipales la facultad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas necesarias para la aplicación de las leyes tributarias;

Que, el artículo 32 del Código Tributario, señala que solo mediante disposición expresa de ley, se podrá establecer exenciones tributarias.

Que, mediante publicación efectuada en el Registro Oficial Nº 800 de fecha lunes, 01 de Octubre del 2012, entró en vigencia la "ORDENANZA QUE REGULA EL DERECHO DE PATENTE ANUAL QUE GRAVARÁ EL EJERCICIO DE TODA ACTIVIDAD DE ORDEN ECONOMICO Y QUE OPEREN DENTRO DEL CANTÓN CHUNCHI", aprobadas en sesiones de concejo de fechas en 1ra instancia el 04-04-2012 y en 2da instancia el 13-04-2012.

Que, la "**ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CHUNCHI**", fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión del 11 de julio del 2020, y en segundo debate en sesión del 17 de julio del 2020.

Que, la **" REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CHUNCHI**", fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión ordinaria celebrada el 05 de agosto del 2020, y en segundo debate en sesión ordinaria del 13 de agosto del 2020

Que, En virtud de los análisis, criterios técnicos y jurídicos por parte de las Unidades de Sistemas, Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, Jurídico como de igual manera de Rentas y;

En uso de la facultad legislativa establecida en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, artículo 7, 57 letras a) y b); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CHUNCHI

TÍTULO I
DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto regular la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de patente municipal por las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y/o profesionales, que realicen permanentemente personas naturales o jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en la circunscripción territorial del cantón Chunchi, provincia de Chimborazo.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Esta Ordenanza se aplicará a las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y/o profesionales ejercidas permanentemente por personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extrajeras domiciliadas dentro de la jurisdicción.

Artículo 3.- De la Patente Municipal.- La Patente Municipal es el permiso de operación anual otorgado por el GAD Municipal de Chunchi para que una persona natural o jurídica pueda ejercer una actividad económica permanente dentro del Cantón sea comercial, industrial, financiera, inmobiliaria, profesional, de servicios u otras.

Al ser un permiso municipal, podrá ser revocado en cualquier momento por el GAD Municipal cuando se determinare incumplimiento a la normativa vigente y medidas emitidas por la Municipalidad atentando al desarrollo cantonal y ejercicio ordenado de las actividades en la jurisdicción cantonal.

Artículo 4.- Obligatoriedad de la patente municipal anual. - Para ejercer cualquier actividad comercial, industrial, financiera, inmobiliaria y/o profesional ejercida permanentemente dentro de la jurisdicción del cantón Chunchi, las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extrajeras residentes en este cantón, deberán pagar el impuesto de patentes municipales.

TÍTULO II

DE LAS PATENTES

CAPÍTULO I

Hecho Generador y Los Sujetos del Impuesto

Art. 5.- El hecho generador. - Obliga a obtener la patente y, por ende, el pago del impuesto anual de patente municipal, a toda persona natural o jurídica, sociedades nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimientos en el cantón Chunchi, que realice permanentemente actividad comercial, industrial, financiera, inmobiliaria o profesional en el libre ejercicio, previa inscripción en el registro que para el efecto mantendrá la Unidad de Avalúos y Catastros

Art. 6.- Sujeto activo. - El sujeto activo del impuesto anual de patente, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, en su calidad de ente público acreedor del tributo, dentro de los límites de su jurisdicción territorial; la determinación, administración, control y recaudación de este impuesto lo hará la Dirección Financiera Municipal, a través del departamento de Rentas y Recaudación según corresponda.

Art. 7.- Sujeto Pasivo.-El sujeto pasivo del impuesto anual de patente es toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera domiciliados en el cantón Chunchi, así como los profesionales en libre ejercicio que ejerzan permanentemente actividades económicas comerciales, industriales, financiera, inmobiliarias y profesionales dentro de esta jurisdicción.

Se considerará también como sujetos pasivos a los mandatarios, agentes oficiosos, gerentes voluntarios y a los sucesores a título universal respecto de los impuestos municipales, adeudados por el causante.

Artículo 8.- Del domicilio tributario. - Para todos los efectos derivados del impuesto de patentes, se tendrá como domicilio tributario del sujeto pasivo, el lugar donde resida habitualmente o donde ejerza sus actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y/o profesionales.

Art. 9.- Obligaciones de los sujetos pasivos. - Los sujetos pasivos del impuesto de patentes están obligados a cumplir con los deberes formales establecidos en el Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la presente Ordenanza, en todo cuanto se relacione con este impuesto, y específicamente con lo siguiente:

1) Inscribirse en el Registro de Patente Municipal, en los 30 días siguientes al día final del mes en el que inician estas actividades, presentando el Formulario de Solicitud, Permiso y Licencia de Patente;

2) Mantener actualizados sus datos y notificar oportunamente los cambios que se operen.

3) Cumplir con las obligaciones legales establecidas en el Código Tributario.

4) Informar a la Dirección Financiera del GAD, dentro de los treinta días siguientes a la finalización de la actividad patentada, del cierre del establecimiento y, por consiguiente, la solicitud de eliminación del Registro de Patentes.

5) Facilitar a los funcionarios autorizados las inspecciones o verificaciones, tendientes al control o a la determinación del tributo

El formulario de solicitud será adquirido en Recaudación y llenado por el interesado con los siguientes datos:

a. Fecha de presentación.
b. Nombres completos del propietario de la actividad económica o representante legal.
c. Número de Cédula y papeleta de votación.
d. Número de RUC o RISE.
e. Dirección del Domicilio del propietario o representante legal.
f. Dirección del establecimiento, teléfono y correo electrónico.
g. Determinar si el lugar es propio, arrendado, anticresis, comodato u otros.
h. Nombre de la razón social de haberla.
i. Tipo de actividad económica predominante.
j. Capital en operación (total de activos menos el pasivo corriente)

CAPÍTULO II
REGISTRO, ACTUALIZACIÓN Y CIERRE DE LA PATENTES

Artículo 10.- Del Registro. - Están obligadas a inscribirse en el Registro de Patente Municipal todas las personas naturales o jurídicas, y demás indicadas en el art. 3 de este cuerpo normativo, dentro de los treinta días posteriores que se inician sus actividades.

El Registro de Patente Municipal, se realizará una sola vez, de existir cambios en los datos proporcionados se realizarán únicamente actualizaciones. La Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, mantendrá el Catastro de Patentes actualizado

Artículo 11.- Requisitos. - Para la obtención de patente por primera vez, el sujeto pasivo deberá presentar:

a) Formulario de Solicitud, Permiso y Licencia de Patente.

b) Copia de cédula y certificado de votación; y/o, copia de la escritura de constitución, así como el nombramiento del representante legalmente inscrito, si es persona jurídica. Para personas naturales y jurídicas extranjeras, deberán presentar el Pasaporte y Estatutos legalizados o apostillados si correspondiera, o nómina de la Directiva.

c) RUC o RISE;

d) Permiso del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Chunchi.

e) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi;

f) Calificación artesanal (en caso de artesanos)

g) Permiso de uso de suelo, para locales especiales (Discotecas, Bares, Restaurantes, Lavadoras de vehículos)

No se extenderá Patente Municipal a las actividades económicas que no cumplan con los requisitos señalados en este artículo

Artículo 12.- Actualización de la información. - El sujeto pasivo está obligado a comunicar y actualizar cualquier cambio de información sobre la patente en el formulario Solicitud, Permiso y Licencia de Patente, adquirido en Recaudación Municipal; y presentación del Certificado de no adeudar al Municipio, dentro del plazo de treinta días transcurrido los siguientes hechos:

a). - Cambio de denominación o razón social;

b). - Cambio de actividad económica;

c). - En caso de aumento de capital, de denominación del establecimiento, deberá ser comunicado al departamento de Avalúos y Catastros de la municipalidad para su actualización en el respectivo catastro, asumiendo el contribuyente la responsabilidad legal ante el GAD Municipal.

d). - Cambio de domicilio;

e). - Cambio de representante legal;

f).- Cualquier otra modificación que se produjere respecto de los datos consignados en el registro.

Art. 13.- Cierre y Liquidación de Actividades. -En caso de liquidación de las actividades económicas que causen las obligaciones de los tributos materia de esta ordenanza, deberá comunicarse a la unidad de Avalúos y Catastros, dentro de 30 días contados a partir de la finalización de las operaciones, cumpliendo el siguiente procedimiento:

- Cancelación de valores adeudados y presentación de la copia de este comprobante.

- Comprobado dicho caso se procederá a la cancelación de la inscripción y a suprimir el nombre del catastro, de otro modo se entenderá que el negocio continúa hasta la fecha de su aviso.

Artículo 14.- Emisión de Nueva Patente. – Para la emisión de nuevas Patentes catastradas dentro del ejercicio fiscal de cada año, la Jefatura Financiera o la que haga sus veces autorizará al Departamento de Rentas, que en el término de 3 días se emita el título correspondiente.

Art. 15.- Del mantenimiento del catastro de actividades económicas. - El catastro de contribuyentes de los impuestos de patente anual, será actualizado permanentemente por el personal de Avalúos y Catastros, en función de las declaraciones y de las observaciones en el sitio.

CAPÍTULO III
DE LA DETERMINACIÓN, BASE IMPONIBLE, TARIFA, EMISIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE PATENTE.

SECCIÓN PRIMERA
DE LA DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE

Art. 16.- Del ejercicio impositivo. – El ejercicio impositivo es anual y comprende el lapso que va del 1 de enero al 31 de diciembre. Cuando la actividad generadora del impuesto se inicie en fecha posterior al primero de enero, el ejercicio impositivo se cerrará obligatoriamente el 31 de diciembre de cada año.

Art. 17.- Determinación de la base imponible. - El impuesto se calcula sobre la base del capital en operación, aunque en la matrícula de comercio conste otro capital. Se entenderá como capital en operación la suma de todas las cuentas del activo, menos los valores por concepto de obligaciones a corto plazo (pasivo corriente), datos contables del ejercicio fiscal del año inmediato anterior. En caso de no llevar contabilidad el capital operativo se estimará con base a los registros de ingresos y gastos que posea el dueño o representante de la actividad económica, declarados o no en el SRI.

Para las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras, que tengan su casa matriz en el cantón Chunchi y sucursales o agencias en otros lugares del país; o, para las sucursales o agencias que funcionen en el cantón con casas matrices en otros lugares, la base imponible del impuesto se calculará en proporción al patrimonio de cada jurisdicción, para lo cual deberán declarar en los formularios, canales o medios que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi disponga;

Para los bancos, cooperativas y demás entidades financieras, sean matrices o sucursales, para la base imponible, se tomará en cuenta su patrimonio, según el informe presentado a la Superintendencia de Bancos; a cuyo efecto deberán declarar en los formularios, canales o medios que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi disponga; y

Cuando el sujeto pasivo tenga dos o más locales, la determinación y liquidación del impuesto de patentes se realizará en forma independiente, para las personas naturales y jurídicas obligadas a llevar contabilidad.

Art. 18.- Determinación presuntiva. - Cuando los sujetos pasivos no presentaren su declaración para la obtención de la patente en el plazo establecido, el o la jefe/a financiero/a o quien haga sus veces, le notificará recordándole su obligación, si transcurridos 8 días no diere cumplimiento, se procederá a determinar la base imponible en forma presuntiva de conformidad con el Art. 92 del Código Tributario. Este mismo procedimiento se utilizará cuando los documentos que sustenten la declaración no sean aceptables por razones fundamentales o no presente mérito suficiente para acreditarlos.

Art. 19.- Cuantía de los derechos de la patente anual. - Sobre la base imponible o capital operativo se operará la siguiente fórmula: USD 10,00 de base hasta USD 1.000,00 de capital, más el 3 por 1.000 sobre el excedente del capital en giro de cada actividad económica, ningún valor absoluto a pagar será superior a USD 5.000,00 anuales conforme a la Ley. **El cobro de la patente se realizará a partir del primer año de actividad.**

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PAGO

Art. 20.- Pago del Impuesto de Patente. - Para el pago del impuesto de patentes se observará lo siguiente:

1.- El impuesto a la patente se pagará durante el tiempo que desarrolla la actividad económica el sujeto pasivo;

2.- Si el sujeto pasivo, posee más de un local en ejercicio de su actividad económica, la cancelación del impuesto de patente, se lo realizará por cada establecimiento;

Art. 21.- Exhibición. - El comprobante de pago de la patente anual deberá ser exhibido por el propietario o representante legal de la actividad económica en el lugar más visible del establecimiento.

Art. 22.- Intereses a cargo del sujeto pasivo. -Los contribuyentes de este impuesto deberán cancelar sus respectivos títulos de crédito dentro del año correspondiente, de no hacerlo, el interés anual se calculará conforme a las tasas que periódicamente fije el Banco Central. Los intereses se cobrarán junto con la obligación tributaria.

SECCIÓN TERCERA

DE LA EMISIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO A LA PATENTE

Art. 23.- Emisión de Títulos de Crédito.- Sobre la base de los catastros de patentes, la entidad Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, los mismos que refrendados por la máxima Autoridad del área Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 149 del Código Tributario.

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 de la indicada norma, causará la nulidad del título de crédito.

El GAD Municipal de Chunchi, contará con un sistema informático para la administración, catastro, emisión y recaudación del impuesto a las patentes y a sus tasas administrativas.

Art. 24.- Tributo adicional al impuesto de Patente.- Al mismo tiempo con el impuesto de Patente se cobrarán el siguiente tributo adicional:

a) Tasa por gastos administrativos para la emisión de títulos de Patentes el equivalente a USD. 2.50.

CAPÍTULO IV

EXENCIONES

Art. 25.- Exenciones. - Estarán exentos del pago de este impuesto:

Los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano. Los sujetos pasivos considerados como artesanos tienen la obligación individual de presentar los requisitos para el registro y obtener los beneficios otorgados por la ley, reservándose la Dirección Financiera el derecho a observar las calificaciones que por uno u otro motivo no se ajusten a las disposiciones legales

Las personas mayores de 65 años en las condiciones que determina la Ley Orgánica de las personas Adultas Mayores, las personas con discapacidad acreditadas por el Ministerio de Salud, como de igual manera de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, tendrán derecho a la exención

TÍTULO III
RÉGIMEN SANCIONATORIO

CAPÍTULO I
INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 26.- De las Infracciones y sanciones. - Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas de acuerdo a su gravedad.

Artículo 27.- Infracciones leves. - Serán consideradas infracciones leves y sancionadas con el 2% de una remuneración básica unificada, las siguientes:

a) Falta de inscripción en el Registro de Patentes Municipales dentro de los treinta días posteriores que se inician sus actividades;

b) No actualizar datos y/o informar cambios efectuados respecto a la actividad económica en un término de 30 días.

c) No facilitar la información requerida por la Autoridad Municipal en el control respectivo.

Artículo 28.- Infracciones graves. - Serán consideradas infracciones graves y sancionadas con el 5% de una remuneración básica unificada, la siguiente:

a). – No contar con la patente municipal anual correspondiente, bajo los términos establecidos en la presente ordenanza

b).- No facilitar a los funcionarios autorizados las inspecciones o verificaciones, tendientes al control o a la determinación del tributo.

Todo esto cumpliendo el debido proceso conforme lo dispone el Código Orgánico Administrativo COA, para el caso que nos ocupa.

Art. 29.- Medidas Cautelares. – El órgano sancionador podrá ordenar las siguientes medidas cautelares:
a) Clausura
b) Suspensión de Actividades
c) Limitaciones o restricciones de acceso
d) Otras previstas en la ley

CAPITULO II

CANCELACIÓN DE LA PATENTE MUNICIPAL

Art. 30.- Cancelación de la Patente Municipal. - La cancelación de la patente municipal, señalada en el Art. 329.5 del Código Orgánico Tributario se hará efectiva en los siguientes casos:

1.- Para aquellas personas que hubieren incumplido con las ordenanzas municipales, obstaculicen y hayan sido sancionadas dos veces por los mismos hechos mediante resolución administrativa ejecutoriada.

CAPITULO III

ÓRGANO INSTRUCTOR, SANCIONADOR Y PROCEDIMIENTO

Artículo 31.- Órgano Instructor y Sancionador. - Las infracciones serán sustanciadas por la Comisaría Municipal como Órgano Instructor y Sancionador.

Artículo 32.- Procedimiento. - El procedimiento sancionatorio por infracciones a la presente Ordenanza puede iniciarse de oficio, por orden superior, por petición razonada de otros órganos o denuncia.

El Órgano Sancionador refiriéndose a la Comisaria Municipal emitirá el acto administrativo de inicio del procedimiento sancionador y dispondrá notificar (en forma personal, por boleta o medios electrónicos que se establezcan para el efecto, en donde se establecerá con claridad la infracción cometida y el inicio del procedimiento sancionador); con todo lo actuado al peticionario y/o denunciante y al supuesto infractor. La o el supuesto infractor podrá dar contestación, aportar documentos o información que estime conveniente y solicitar la práctica de diligencias probatorias.

El Órgano Sancionador refiriéndose a la comisaria Municipal, de oficio, dispondrá las actuaciones que resulten necesarias para el examen de los hechos, recabando los datos e información relevantes para determinar la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción. La carga de la prueba corresponde a la administración pública, salvo en lo que respecta a los eximentes de responsabilidad.

Finalizada la etapa probatoria, el Órgano Sancionador refiriéndose a la Comisaría Municipal emitirá el dictamen respectivo a través de la resolución correspondiente.

Artículo 33.- De la Resolución. - Emitido el dictamen, el Departamento de Comisaría como órgano sancionador expedirá la resolución debidamente motivada que resuelva el procedimiento sancionador. La Resolución deberá contener principalmente:

a.- La determinación de la persona responsable;

b.- La singularización de la infracción cometida;

c.- La valoración de la prueba practicada;

d.- La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad;

e.- Y, las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

Art. 34.- De los Recursos.- Los contribuyentes que no se encuentren conforme con la resolución emitida por el órgano sancionador podrán presentar los recursos que estime conveniente de acuerdo a las disposiciones del Código Orgánico Administrativo COA

Art. 35.- Recaudación de multas. La resolución que cause estado, constituirá fuente de título de la obligación, para el respectivo cobro a cargo de la Jefatura Financiera, cuya recaudación iniciará a partir de la vigencia de la presente ordenanza. Las multas serán canceladas en ventanilla de Recaudación Municipal o en la cuenta del GAD Municipal de Chunchi, además la carga tributaria de la patente municipal será exigible mediante proceso coactivo, desde el 1 de enero del año siguiente al de emisión del tributo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los procedimientos y aspectos no señalados en esta Ordenanza, se aplicarán de acuerdo a las disposiciones pertinentes de la Constitución de la República del Ecuador, del Código Tributario, Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y el Código Orgánico Administrativo.

SEGUNDA. - En caso de errores en la determinación del Impuesto de Patentes, la o el contribuyente tendrá derecho a presentar su reclamo ante la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, solicitando su rectificación.

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA.- Las actividades económicas que no se encuentren registradas en el plazo de 60 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, deberán sujetarse a la nueva normativa. Las actividades económicas que se encuentren registradas deberán completar la información en un plazo de 60 días a partir de su vigencia de acuerdo a la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Jefatura Financiera a través de los Departamentos de Rentas, Avalúos y Catastros en coordinación con la Unidad de Relaciones Públicas, emprenderán campañas de socialización y difusión de la Ordenanza de Patentes para conocimiento de la población.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguense todas las Ordenanzas y disposiciones que se opongan a la presente; de manera expresa la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CHUNCHI** y su reforma; sancionadas con fechas 24 de julio del 2020 y 18 de agosto del 2020, respectivamente.

DISPOSICION FINAL

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

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, a los diez días del mes diciembre del dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Ab. Marco Sanmartin Sanmartin
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de Noviembre del 2021 y en sesión extraordinaria realizada el 10 de Diciembre del 2021, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Chunchi, 13 de Diciembre del 2021.

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Ab. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Ab. Marco Sanmartin Sanmartín, a los trece días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno, a las 15H30. De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación. Cúmplase.

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Ab. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI, Lic. Walter Narváez Mancero, Alcalde del Cantón, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil veintiuno, a las 10H00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República; sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI

CERTIFICADO DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Lic. Walter Narváez Mancero, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.

Chunchi, 14 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Ab. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

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

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

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

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a

emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

Mediante Resolución Administrativa N° 009-2021-AGADMCH del 12 de febrero de 2021, en la cual en su Art. 1 señala: "DECLARAR EN EMERGENCIA al cantón Chunchi, provincia de Chimborazo, por la eminente amenaza, exposición y afectación producida por deslizamiento y agrietamientos y demás zonas de influencia en virtud de los eventos presentados y de público conocimiento acontecidos en el sector de la armenia parroquia matriz del cantón Chunchi"

Que el día 12 de febrero de 2021 aproximadamente a las 07:30 se produjo el deslizamiento de tierra en el sector la Armenia del Cantón Chunchi, ocasionando a su paso destrucción de viviendas, vehículos, vías de acceso, parcelas, cultivos y animales bovinos en los sectores de la Armenia y en el caserío Chanchan.

Hoy cada uno de los cantones y el mundo entero atraviesan una situación en común, la pandemia originada por el coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandemia mundial y reconoce: "Con esta declaración (...) que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS".

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

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

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 ibídem define a la posesión como 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de

otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal 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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para 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 Art. 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros** y **la valoración de la propiedad urbana y rural**;

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

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad, e irretroactividad.

Que, el Art. 10 del COOTAD establece que el Estado ecuatoriano se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales de gobierno: distritos metropolitanos, circunscripciones territoriales de pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianas y montubias y el consejo de gobierno de la provincia de galápagos,

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, **un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda**, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de

riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

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

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

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

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

Que, según el Art. 113 ibídem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, en el Art. 481.1del COOTAD segundo inciso, establece que si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Chunchi, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

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

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

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, la Procuraduría general del estado con fecha 13 de mayo del 2021 en el oficio 13866 en su parte pertinente del Pronunciamiento manifiesta que de conformidad con el artículo 38 del reglamento general para la aplicación de la Ley de defensa contra incendios, la contribución predial establecida por el artículo 33 de la Ley de Defensa contra incendios en beneficio de los cuerpos de bomberos debe ser recaudada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y es responsabilidad de los Tesoreros de Dichos Gobiernos efectuar la transferencia mensual, oportuna y directa de lo recaudado por dicha contribución a favor de los cuerpos de Bomberos.

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES DE LOS SECTORES HOMOGENEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERAS PARROQUIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 EN EL CANTÓN CHUNCHI

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Chunchi.**

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El sistema de catastro predial urbano y rural de los municipios del país, comprende:

a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
c) La actualización del inventario de la información catastral;
d) La determinación del valor de la propiedad;
e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área 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. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)[1], tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.– VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

Art. 10. – NOTIFICACIÓN.- - La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,

b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y 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 careciesen 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.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, 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 o quien haga sus veces, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- Tributo al impuesto predial.- Al mismo tiempo con el impuesto predial se cobrarán el siguiente tributo:

a) Tasa por gastos administrativos para la emisión de títulos prediales urbano y rurales el equivalente a USD. 2.50.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados o modificados por ley.

Art. 16.- CONFORME LO DISPONE EL ART. 33 DE LA LEY DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS Y EL PRONUNCIAMINTO DE LA PROCURADURIA GENERAL DEL ESTADO, A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.- Para la determinación del impuesto que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Chunchi,** se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad urbana y rural.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima Autoridad del área 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 de la indicada norma, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 18. - 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. 19. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden:

I. A intereses;
II. Al tributo; y,
III. A multas y costas.

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- La y 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. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados, previa verificación de que el usuario no adeude a la Municipalidad.

Art. 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 calcula por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.-El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario 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**

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 27. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

1) **Valor del predio. -**Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

a. Valor del suelo;

b. Valor de las edificaciones; y,
c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

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

Además, presenta el análisis de:

a. Características del uso y ocupación del suelo;
b. Morfología; y,
c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón. [2]

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CHUNCHI

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MUNICIPALES DE CHUNCHI

SECTOR		Agua P.	Alcant	En Elec y AP	Red Vial	RedTel	Aceras y B.	Aseo y RecBas	PROMEDIO	No. Manz
01 COBERTURA		100.00	100.00	100.00	88.56	100.00	100.00	100.00	98.37	17.00
DEFICIT		0.00	0.00	0.00	11.44	0.00	0.00	0.00	1.63	17.89
02 COBERTURA		100.00	100.00	100.00	89.31	100.00	98.28	100.00	98.23	50.00
DEFICIT		0.00	0.00	0.00	10.69	0.00	1.72	0.00	1.77	52.63
03 COBERTUR		100.00	100.00	100.00	81.37	100.00	89.29	98.00	95.52	14.00

A									
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	18.63	0.00	10.71	2.00	4.48	14.74
04 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	87.04	100.00	82.80	100	95.69	5.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	12.96	0.00	17.20	0.00	4.31	5.26
05 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	65.96	100.00	37.11	80.40	83.35	9.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	34.04	0.00	62.89	19.60	16.65	9.47
PROMEDIO	100.00	100.00	100.00	82.45	100.00	81.50	95.68	94.23	95.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	17.55	0.00	18.50	4.32	5.77	100.00

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos.Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos, que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

IPC inicial (diciembre 2019): Cuenca107.30

IPC actual (septiembre 2021): Cuenca 108.27 (para bienes y servicios diversos)

VALOR M^2 DE TERRENO CATASTRO PREDIAL URBANO 2022 – 2023

AREA URBANA DE CHUNCHI

EJE COMERCIAL 1 (Av. 4 DE JULIO; ENTRE LA MANUEL REYES Y MANUEL PINOS) VALOR M2 $111.07

EJE COMERCIAL 2:
- (CALLE MONTUFAR; ENTRE MIGUEL L. BERMEO Y MANUEL PINOS)VALOR M2 $ 100.97
- (CALLE SIMON BOLIVAR ENTRE DR. SEVERO ESPINOZA Y GENERAL MORALES) VALOR M2 $100.97
- (EN EL EJE COMERCIAL 2; SE INCLUYE LOS PREDIOS QUE ESTAN LOCALIZADOS FRENTE A LOS MERCADOS Y AL PARQUE DR. JOSE MARIA VELASCO IBARRA.

CUADRO DEL VALOR DE LA TIERRA

SECTOR H.	LÍMITE SUP.	VALOR M2	LÍMITE INF.	VALOR M2	No. De maz.
1	8.60	93.92	8.22	93.92	17
2	8.63	85.82	8.01	85.82	50
3	8.41	70.68	7,27	70.68	14
4	8.26	65.63	7.56	65.63	5
5	7.84	60.58	6.24	60.58	9

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por metro cuadrado, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

a.- **Topográficos**: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;

b.- **Geométricos:** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;

c.- **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Los predios interiores tomarán el valor del eje de la manzana a la que corresponde, en el 50%.

Habrán de considerarse estos valores, conforma al siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .93
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .93
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .93

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 terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

VI = Vsh x Fa x s

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno.

2.-) Valor de edificaciones

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

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

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI

CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL BIENIO 2022– 2023
FACTORES DE REPOSICIÓN DE EDIFICACION PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES

Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		**ACABADOS**		**ACABADOS**	
Columnas y Pilastras		**Revestimiento de Pisos**		**Cubierta**	
No Tiene	0	No tiene	0	No Tiene	0
Hormigón Armado	2,1076	Madera Común	0,2150	Arena-Cemento	0,3083
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Baldosa Cemento	0,4779
Hierro	0,9531	Madera Fina	1,4230	Baldosa Cerámica	0,0656
Madera Común	0,6368	Arena-Cemento	0,3530	Azulejo	0,6490

Caña	0,4677
Madera Fina	0,5300
Bloque	0,4694
Ladrillo	0,4694
Piedra	0,5187
Adobe	0,4694
Tapial	0,4694
Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,7719
Hierro	0,4293
Madera Común	0,2972
Caña	0,1153
Madera Fina	0,6170
Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0,4288
Hierro	0,2449
Madera Común	0,1255
Caña	0,0449
Madera Fina	0,4220
Madera y Ladrillo	0,1642
Bóveda de Ladrillo	0,1515
Bóveda de Piedra	0,6378
Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	1,0297
Caña	0,3834
Madera Fina	1,3410
Bloque	0,7385
Ladrillo	1,2306
Piedra	0,6847

(Cemento Alisado)	
Tierra	0
Mármol	3,0851
Marmeton (Terrazo)	2,1596
Marmolina	1,3370
Baldosa Cemento	0,4930
Baldosa Cerámica	0,7275
Parquet	1,7110
Vinyl	0,4838
Duela	0,5825
Tablon / Gress	1,7110
Tabla	0,2172
Azulejo	0,6490
Cemento Alisado	0,3530
Revestimiento Interior	
No tiene	0
Madera Común	0,9439
Caña	0,3795
Madera Fina	36,7890
Arena-Cemento (Enlucido)	0,4194
Tierra	0,2372
Mármol	29,9500
Marmeton	21,1500
Marmolina	12,3500
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	12,2400
Azulejo	2,3370
Grafiado	1,1225
Champiado	0,6340
Piedra o Ladrillo Hornamental	2,9573
Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Madera Común	0,4377
Madera Fina	0,8241
Arena-Cemento (Enlucido)	0,1945

Fibro Cemento	0,7144
Teja Común	0,7848
Teja Vidriada	1,2332
Zinc	0,4191
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,1443
Cady	0,1170
Tejuelo	0,4061
Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0,6218
Caña	0,0150
Madera Fina	1,3133
Aluminio	1,0246
Enrollable	0,7792
Hierro-Madera	0,0656
Madera Malla	0,0300
Tol Hierro	1,1170
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,2745
Madera Común	0,1713
Madera Fina	0,6009
Aluminio	0,6867
Enrollable	0,2370
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0,0674
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,1828
Madera Común	0,0885

Adobe	0,5066
Tapial	0,5066
Bahareque	0,4090
Fibro-Cemento	0,7011
Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,0459
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0276
Hierro	0,0360
Madera Común	0,0340
Caña	0,0251
Madera Fina	0,0890
Ladrillo	0,0181
Piedra	0,0100
Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	2,0372
Hierro (Vigas Metálicas)	1,2442
Estereoestructura	11,8578
Madera Común	0,7862
Caña	0,2133
Madera Fina	1,0309

Tierra	0,1103
Mármol	1,1907
Marmetón	1,1907
Marmolina	1,1907
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,4060
Grafiado	0,5219
Champiado	0,2086
Aluminio	2,4885
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Cemento Alisado	2,5378
Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0,0157
Caña	0,0150
Madera Fina	0,0295
Arena-Cemento	0,0070
Tierra	0,0040
Mármol	0,0425
Marmetón	0,0425
Marmolina	0,0425
Baldosa Cemento	0,0123
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,3531
Champiado	0,3531
Piedra o Ladrillo hornamental	0,0490
Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0,4360
Caña	0,1610
Madera Fina	2,4637
Arena-Cemento	0,2746
Tierra	0,1588
Grafiado	0,3998
Champiado	0,3986
Fibro Cemento	0,6630

Caña	0
Madera Fina	0,5181
Aluminio	0,4143
Enrollable	0,5144
Madera Malla	0,0210
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0,3221
Madera Fina	0,7433
Aluminio	0,7730
Tol Hierro	0,4460

INSTALACIONES

Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,1080
Canalización Aguas Servidas	0,0618
Canalización Aguas Lluvias	0,0618
Canalización Combinado	0,1828
Baños	
No tiene	0
Letrina	0,0534
Baño Común	0,0712
Medio Baño	0,1032
Un Baño	0,1210
Dos Baños	0,1655
Tres Baños	0,3222
Cuatro Baños	0,4966
+ de 4 Baños	0,6532
Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0,4342

		Fibra Sintética	1,1571	Tubería Exterior	0,4650
		Estuco	0,6539	Empotradas	0,4879

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.
En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

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

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

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

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Se establece la constante P1 en el valor de: **27.94** y la constante P2 en el valor de: **23.94**; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos, actualizado para el bienio 2022-2023, mediante el IPC.

IPC inicial (diciembre 2019): Cuenca 107.30

IPC actual (septiembre 2021): Cuenca 108.27

Cuadro de Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Com	bloque Ladri	Bahareque	adobe/Tapial

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

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

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

Valor M2 de la edificación =Sumatoria de factores de participación porrubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

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

Art. 28.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributarioy otras leyes.

Art. 29.– IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,

b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es 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 Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de uno punto dieciocho por mil (**1.18 POR MIL**), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 34.- 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se

hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año.**

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

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

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

Art. 36. – REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera o quien haga sus veces a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

a) LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Art. 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 treinta 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	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL DE LOS SECTORES HOMOGENEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERAS PARROQUIALES

Art. 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es la generación de un tributo a todos los sectores homogéneos (S.H 5.21; 5.22; 5.23; 5.24) correspondientes a las cabeceras parroquiales del área rural del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas por la Ley.

Art. 38.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

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

Art. 40.- 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

Art. 41.– VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. -Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor de terrenos

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

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

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

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

c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN CHUNCHI

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 5.21 (CAPSOL)
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.22 (COMPUD)
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.23 (GONZOL)
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.24 (LLAGOS)

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo, 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;

IPC inicial (diciembre 2019):**107.30**

IPC actual (septiembre 2021):**108.27 (tomado de la ciudad de Cuenca)**

CUADRO DE SECTORES HOMOGENEOS CABECERAS PARROQUIALES

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 5.21	96322.45	85050.67	73778.89	59433.00	**52260.05**	42012.98	28691.79	17420.02
SH 5.22	96322.45	85050.67	73778.89	59433.00	**52260.05**	42012.98	28691.79	17420.02
SH 5.23	498400.85	440077.34	381753.84	307523.93	**270408.97**	217387.60	148459.83	90136.32
SH 5.24	521351.67	460342.43	399333.19	321685.07	**282861.01**	227398.07	155296.24	94287.00

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

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

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE **2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a500.0000
+ 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
NO TIENE

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

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

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 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 0.9420**

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

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

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

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR 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

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

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

Art. 42.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD Código Tributarioy otras leyes.

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

Art. 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del uno punto diez por mil (1.10 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD

Art. 45. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 46.- 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.

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Al no contarse a la fecha de expedición de la presente Ordenanza, con zonas de Promoción Inmediata, así como con las zonas urbano-marginales, la norma contenida en los Arts. 29 y 33 de esta Ordenanza, por el momento no son aplicables, sin embargo se las mantiene hasta cuando se determine aquel tipo de zonas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese cualquier Ordenanza o resolución que se contraponga a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión del 25 de noviembre del 2021, y en segundo debate en sesión del 08 de diciembre del 2021.

Chunchi, 13 de Diciembre del 2021.

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Abg. Marco Sanmartín Sanmartín, a los trece días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno, a las 11H00.- Vistos: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváez Mancero, alcalde de Chunchi, a los catorce días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno, a las 14H30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Firmado electrónicamente por:
WALTER VICENTE NARVAEZ MANCERO

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde el catorce de Diciembre del año dos mil veintiuno.

Chunchi, 15 de Diciembre de 2021

Firmado electrónicamente por:
MARCO ROBERTO SANMARTIN SANMARTIN

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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