REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 223

Quito, jueves 9 de enero de 2020

Servicio gratuito

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 2551 - 2555 - 2561

122 páginas

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.

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Portovelo: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2020 - 2021 ..... 3**
- **Cantón Chunchi: 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 2020 - 2021..... 14**
- **Cantón Chunchi: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y sectores homogéneos especiales correspondientes a las cabeceras parroquiales del área rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 - 2021..... 47**
- **Cantón Santiago de Quero: Que reforma a la Ordenanza para la determinación, administración, liquidación y recaudación del impuesto a los predios urbanos, y sus parroquias para el bienio 2020 - 2021..... 79**
- **Cantón Santiago de Quero: Que reforma a la Ordenanza que regula la determinación, administración, liquidación y recaudación del impuesto a los predios rurales, y sus parroquias para el bienio 2020 - 2021 ..... 97**

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO, PROVINCIA DE EL ORO, REPÚBLICA DEL ECUADOR

CONSIDERANDO:

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 496, dispone:

*"Art. 496: **Actualización del avalúo y de los catastros.** 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 en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que el Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización en su art. 495 dispone:

*"Art. 495. **Avalúo de los predios.** El valor de la propiedad sé 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. 68 del Código Tributario le faculta a la municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código.

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley, el Concejo Municipal del cantón Portovelo;

E X P I D E:

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTON PORTOVELO.

Art. 1.- Objeto del Impuesto.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art.2.- Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Art. 3.- Existencia del hecho generador.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales: 1).- Identificación predial, 2).- Tenencia, 3).- Descripción del terreno, 4).- Infraestructura y servicio, 5).- Uso de suelo, 6).- Descripción de las edificaciones.

Art. 4.- Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Portovelo.

Art. 5.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las persona naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26, y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

Art. 6.- Valor de la propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por el 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 avaluadas costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de la reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor del suelo

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

INFRAESTRUCTURA BÁSICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES

	ZONA 1		ZONA 2	
	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 1	SECTOR 2
	41.03	40.85	192.62	100.76
ALCANTARILLADO	11.11	21.98	21.34	4.80

AGUA POTABLE	15.49	40.59	25.57	5.39
ENERGÍA ELÉCTRICA	33.21	49.59	53.48	15.89
TELÉFONO	17.25	14.87	21.42	5.01
RECOLECCIÓN DE BASURA	19.06	21.90	22.89	3.10
CAPA DE RODADURA				
TIERRA			2.58	
LASTRE	1.99	12.01	8.51	10.51
HORMIGO Y ADOQUÍN	2.09	2.00	0.20	0.30
ASFALTO	7.00	13.25		0.50

La estructura básica del modelo para la valoración del suelo considera tanto factores exógenos como los endógenos.

Los primeros considerara el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano de valor de la tierra:

Los factores endógenos en cambio, son aquellas características propias de cada predio que le diferencia de otros de la misma manzana y con el mismo precio referencial, en el plano del valor de la tierra el valor será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción; topográficos: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos: localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfono, recolección de basura y aseo de calles.

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

El esquema del modelo puede expresarse de la siguiente manera:

Lo que significa que el avalúo del suelo está en función de la superficie del terreno y del precio del suelo, además:

As = Avalúo del suelo

S = Superficie del lote

P(f) P.Y

En donde:

P (f) Factores exógenos (plano del precio del suelo)

Y (f) Factores endógenos

CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PRINCIPAL

ESTA LA CALLE ABIERTA	NO ESTA	0.0167
	SI ESTA	0.1000
MATERIAL DE LA CALZADA	TIERRA	0.1000
	LASTRE	0.1000
	ADOQUÍN	0.1333
	HORMIGO	0.1333
	ASFALTO	0.1333
	LADRILLO	0.0000
ESTADO DE LA VÍA	BUENO	0.0000
	REGULAR	0.0000
	MALO	0.0000
RED DE AGUA POTABLE	NO TIENE	0.0167
	SI TIENE	0.1000
RED DE ALCANTARILLADO	NO TIENE	0.1000
	SI TIENE	0.1583
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	NO TIENE	0.0750
	SI TIENE	0.1000
BARRIDO DE CALLES	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.0000
RECOLECCIÓN DE BASURA	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.0000
RED TELEFÓNICA	NO TIENE	0.1000
	SI TIENE	0.1333
ACCESO AL LOTE	CALLE VEHICULAR	0.1667
	ESCALINATA	0.1400
	PEATONAL O SENDERO	0.0600
	A TRAVÉS OTRA PROPIEDAD	0.0333
ACERA/PORTAL FRENTE AL LOTE	NO TIENE	0.1000
	CEMENTO	0.1333
	BALDOSA	0.1333
	OTROS	0.1333
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	A NIVEL	0.1583
	BAJO NIVEL O ESCARPADO	0.0417
	SOBRE NIVEL O ESCARPADO	0.0417
SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE		
AGUA POTABLE DOMICILIARIA	NO TIENE CONEXIÓN RED	0.0000
	TIENE INSTALADO SIN MEDID.	0.0000
	TIENE INSTALADO CON MEDID.	0.0000
MATERIAL DE LA ACOMETIDA	COBRE	0.0000
	HA	0.0000
	PVC	0.0000
	MANGUERA	0.0000
ALCANTARILLADO DOMICILIARIO	NO TIENE	0.0000
	TIENE CONECTADO A RED	0.0000
	TIENE OTRO SISTEMA	0.0000
78ENERGÍA ELÉCTRICA	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.0000
SERVICIO TELÉF. EN EL LOTE	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.0000

USO ACTUAL DEL PREDIO	COMERCIO	0.0000
	SERVICIOS	0.0000
	EQUIPAMIENTO	0.0000
	VIVIENDA	0.0000
	AGRÍCOLA	0.0000

a) Valor de las Edificaciones.

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: conservación, reparaciones y números de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbado, cubiertas, puertas, ventanas, y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasajes, ascensor, escaleras eléctricas, aire acondicionado. Sistema de redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Este índice de agregación tiene la siguiente estructura básica:

$$Ac\ (f)\ S.P.CUV$$

En donde:

$$Ac = P \times Y$$

$$P = (p1 + p2 + p3 + \ldots\ldots pn)$$

$$Y = (i1 + i2 + i3 + \ldots\ldots in)$$

CUV = Coeficiente de vida útil + materiales, edad y estado de conservación

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicara el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y el año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectara además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado m2. de las edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m2. de la edificación = Sumatoria de fiadores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

DATOS EDIFICACIÓN		
COMPONENTES BÁSICOS		
ESTRUCTURA	DE MADERA	21.1200
	HORMIGÓN ARMADO	58.6200
	METÁLICA	31.6700
	COMBINADA	37.2500
	AUTO SOPORTANTE	17.9500
PAREDES	MADERA	9.2200

	ADOBE TAPIAL BAREQUE	20.0600
	BLOQUE	17.1100
	LADRILLO	12.3200
CONTRAPISO	DE TIERRA	1.5900
	PIEDRA + HORMIGÓN	9.7800
	MADERA	6.3600
CUBIERTA	ZINC	5.5800
	ASBESTO CEMENTO – SIMILAR	9.4300
	TEJA COMÚN	2.7100
	TEJA ESPECIAL	10.8500
	TERRAZA DE HORMIGÓN	29.6500
ENTREPISO	NO TIENE	0.0000
	MADERA	6.7500
	HORMIGÓN ARMADO LOSA	29.6500

COMPONENTES COMPLEMENTARIOS		
ACABADO DE PISO	NO TIENE	0.0000
	LADRILLO	2.5600
	MADERA	6.4100
	BALDOSA	5.3300
	CERÁMICA	5.6100
	MÁRMOL	5.6100
	ALFOMBRA	12.7800
	VINIL	2.7500
TUMBADO	NO TIENE	0.0000
	DE MADERA	2.0000
	ESTUCO O SIMILAR	5.8400
	DE CEMENTO (CAMPEADO)	3.7800
	FIBRA NATURAL	6.2500
PUERTAS	NO TIENE	0.0000
	DE MADERA	2.5900
	ENROLLABLE	3.0000
	HIERRO O ALUMINIO	3.6700
VENTANAS	NO TIENE	0.0000
	MADERA	2.5200
	ENROLLABLE	3.0000
	HIERRO O ALUMINIO	3.1800
INSTALACIÓN DE AGUA	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.8000
BAÑOS	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	1.5800
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	2.0500
EQUIPO ESPECIAL	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	48.9500
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MAL ESTADO	0.0000
	REGULAR ESTADO	0.0000
	BUEN ESTADO	0.0000

AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1 – 5	0.0000
	6 – 10	0.0000
	11 – 20	0.0000
	21 MAS	0.0000

El valor de la edificación = valor m2. de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 7.- Determinación de la base imponible.- La base imponible, es el valor de la propiedad que el COOTAD en su art. 502 dispone su forma de avaluar cada predio.

Art. 8.- Deducciones y 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 la Dirección Financiera Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de Diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 9.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano se aplicará la tarifa del 3.75 x 1.000, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- Adicional Cuerpo de Bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 x 1.000 del valor de base imponible. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429 del 27 de Septiembre del 2004.

Art. 11.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 507 y 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) 1/1000 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2/1000 adicional que se cobrará sobre el valor de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con la ley.

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

Art. 12.- Recargo a los solares no edificados.- El recargo del dos por mil 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 y 508 del COOTAD.

Art. 13.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario 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, incluido los derechos que posea

en condominio, luego se efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en el Art. 507 y 508 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 14.- Normas relativas a predios en condominios.- Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán éstos de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Art. 15.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará, de existir la Oficina de Rentas, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de Diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causarán la nulidad del título de crédito.

Art. 16.- Época de Pago.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de Enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será al 31 de Diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de Enero	10%
Del 16 al 31 de Enero	9%
Del 1 al 15 de Febrero	8%
Del 16 al 28 de Febrero	7%
Del 1 al 15 de Marzo	6%
Del 16 al 31 de Marzo	5%
Del 1 al 15 de Abril	4%
Del 16 al 30 de Abril	3%
Del 1 al 15 de Mayo	3%
Del 16 al 31 de Mayo	2%
Del 1 al 15 de Junio	2%
Del 16 al 30 de Junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de Julio soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal de conformidad con el Art. 512 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Art. 17.- Interés 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 el Art. 20 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 18.- Liquidación de los créditos.- Efectuadas 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 reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19.- Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo, a multas y costas.

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

Art. 20.- Notificación.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 21.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos o interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y Art. 392 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización ante la máxima autoridad de la entidad municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

Art. 22.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieren 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 sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 23.- Certificación avalúos.- La oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 24.- Permanencia del impuesto.- Los obligados al pago del impuesto predial, pagarán el mismo impuesto predial urbano del año anterior vigente, siempre y cuando el impuesto que grava la base imponible del valor actual del predio, sea inferior al que venía tributando.

Art. 25.- Regulación de valores.- El departamento de avalúos y catastro del municipio previa autorización del Concejo, está facultado para actualizar los valores o índices que corresponde al pago del impuesto predial de los solares o predios que se encuentren desocupados.

Art. 26.- Usuarios con discapacidad y/o personas adultas mayores.- Las personas que por sus limitaciones de discapacidad y/o las personas adultas mayores, tendrán derecho a la exoneración del cincuenta por ciento (50%) sobre un (1) bien inmueble, deberán cancelar dos dólares de los Estados Unidos de Norte América, por concepto de servicios administrativos.

En caso que las personas con discapacidad y/o las personas adultas mayores, que posean dos o más bienes inmuebles, la exoneración solo se aplicará al bien inmueble de menor cuantía.

Art. 27.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 28.- Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanza o resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza por su carácter de tributaria publíquese en la página Web del Gobierno Municipal y en el Registro Oficial sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, de conformidad con lo determinado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Portovelo a, los 30 días de octubre del 2019.

Sra. Paulina López Siguenza
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO

Abg. Narciza Pineda Labanda
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO

CERTIFICO: Que la **"ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN PORTOVELO".-** fue aprobada en primer y segundo debate, en las sesiones de carácter ordinario celebradas el 28 y 30 de octubre del 2019, respectivamente.

Portovelo, 30 de octubre del 2019.

Abg. Narciza Pineda Labanda
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **"ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN PORTOVELO"**; y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Portovelo, Página WEB y el Registro Oficial.

Portovelo, 30 de octubre del 2019.

Sra. Paulina López Sigüenza
ALCALDESA DEL GAD
MUNICIPAL DE PORTOVELO

Sancionó y firmó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Portovelo, Página WEB y el Registro Oficial la presente **"ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN PORTOVELO"**, y ordenó su PROMULGACIÓN, la Sra. Paulina López Sigüenza, Alcaldesa del Cantón Portovelo, en la fecha antes indicada. LO CERTIFICO:

Portovelo, 30 de octubre del 2019.

Abg. Narciza Pineda Labanda
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL
GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO

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."

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 2020 – 2021".*

CAPITULO 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 2020-2021, 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 el Dpto. Técnico 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 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 los 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.- 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]:

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 Mapa de 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:

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

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas
$P_{1...n}$ = 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

Anexo 2 Matriz de valor

a.2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

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:

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

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
$fp_{1\ldots n}$ = 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 técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0,75	

b) *El valor de las 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:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

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 aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados para el Ministerio de Trabajo para el año 2019.

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	74,79	78,18	81,58	84,98
2	Acero	75,11	78,52	81,94	85,35
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,43	60,04	62,65	65,26
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39

10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

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	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

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	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,87	7,18	7,49	7,80

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
Malo	0.474	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
Bueno	1	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	80.	24.	60.	10.	17.	13.	23.2	9.31					10.7

GANADO MAYOR	00	58	00	72	52	92	3						2
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	80.00	24.58	60.00	10.72	17.52	13.92	23.23	9.31					10.72
SALA DE ORDEÑO	80.00	24.58	60.00	10.72	17.52	13.92	23.23	9.31					10.72
GALPON AVICOLA	80.00	24.58	60.00	10.72	17.52	13.92	23.23	9.31					10.72
PISCINAS (camarón/piscicola)	11.08												
ESTANQUE O RESERVORIO	20.11								20.11				
INVERNADEROS									13.76	17.52	17.52	10.00	10.00
TENDALES	29.43												

CAPITULO IV
VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

Art. 13.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 14.- 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. 15.- 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. 16.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del 0.70/oo (CERO PUNTO SETENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.-

CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 17.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán el siguiente tributo adicional:

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.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

Art. 18.- 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 a personas 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 afro ecuatorianas;

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

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

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

1. En los préstamos 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. 20.- 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. 21.- 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 Jefe Financiero Municipal.

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 se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 22.- 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, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 23.- 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 Jefe Financiera 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.

e).- 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. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

1. Documento habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de

Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

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

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, sicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 24.- 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. 25.- 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. 26.- 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. 27.- 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. 28.- 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. 29.- 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, 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. 30.- 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 Jefatura Financiera 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.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

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

Art. 31.- 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. 32.- 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. 33.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 34.- 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. 35.- 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. 36.- 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. 37.- 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. 38.- 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 especifica, 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. 39.- 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. 40.- 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. 41.- 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. 42.- Emisión de títulos de crédito.- la Jefatura Financiera 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 GAD Municipal, de la Jefatura Financiera, 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 Jefe Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 43. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, la Oficina de Rentas comunicará al Jefe Financiero, 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 Jefe Financiero y el responsable de la Oficina de Rentas.

Art. 44.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio 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 Municipio 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 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 Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería 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. 45.- 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. 46.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Jefe Financiero, 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 Gobierno Municipal.

Art. 47.- 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. 48.- 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 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. 49.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero 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 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 Oficina de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbano y rural que le fueren solicitados, previa presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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.

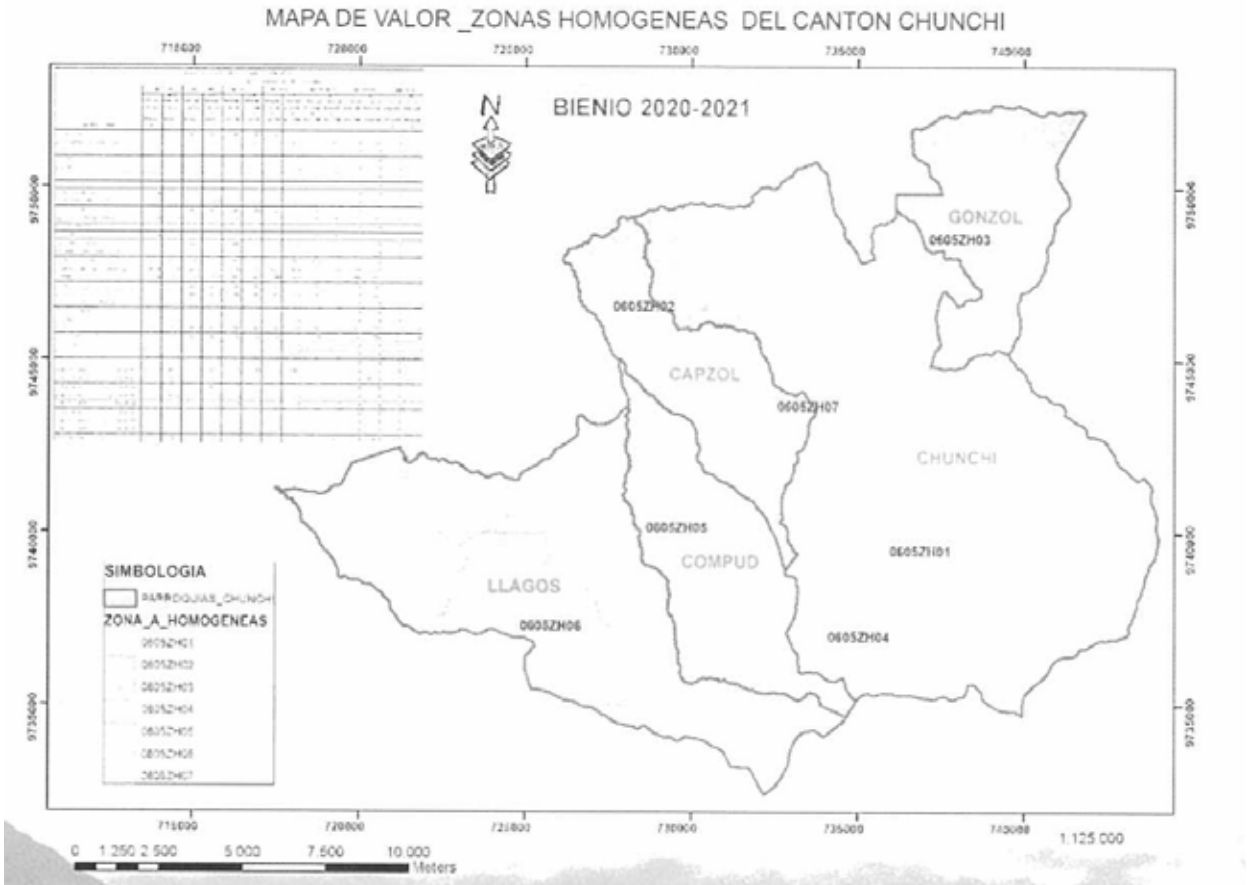
CUARTA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2020-2021

Anexo 1: MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN CHUNCHI BIENIO 2020-2021

MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN CHUNCHI														
zona Agroecomica Homogénea														
	0605ZH03		0605ZH05		0605ZH06		0605ZH02		0605ZH07		0605ZH01		0605ZH04	
AGREGACIÓN	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
ÁREA CONSTRUIDA	7731	6185	10308	8247	16493	9484	15462	10308	19586	11339	11339	8247	0	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	7731	1546	0	1546	0	1546	0	1546	0	1546	0	1546	0	773
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	0	0	0	0	0	0	13370	12370	0	0	0	0	0	0
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	6154	5154	0	0	0	0	6154	5154	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	0	825	0	1031	0	1546	0	1031	0	1237	0	1031	0	206
CICLO CORTO	7731	6185	10308	8247	16493	9484	15462	10308	19586	11339	11339	8247	3577	2577
CONÍFERAS MADERABLES	6154	5154	6154	5154	6154	5154	6154	5154	6154	5154	6154	5154	2289	1289
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	6154	5154	6154	5154	6154	5154	6154	5154	6154	5154	6154	5154	2289	1289
FORESTAL MADERABLE	4092	3092	4092	3092	4092	3092	4092	3092	4092	3092	4092	3092	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	11308	10308	13370	12370	14401	13401	15462	15462	11824	10824	11824	10824	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	10484	9484	12370	11339	13885	12885	12370	11339	10793	9793	10793	9793	0	0
HUERTA	9484	8247	12370	10102	17524	15462	18555	15462	13401	13401	12370	10824	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	7731	6185	10308	8247	16493	9484	15462	10308	19586	11339	11339	8247	0	0
OTRAS AREAS	0	6185	10308	8247	16493	9484	15462	10308	19586	11339	11339	8247	0	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	7216	5154	13401	8762	19586	9484	15462	9793	19586	11339	17524	9277	2134	1134
PASTOS NATURALES	3608	4640	6700	6443	9794	6804	7731	6958	9794	7731	8762	6700	0	954
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	0	15462	0	92774	0	51511	0	82466	0	0	0	30925	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	0	97928	0	82466	0	0	0	0	0	0	0	154623	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	0	87620	0	15462	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	0	10308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	0	4123	0	4123	0	4123	0	4123	0	4123	0	4123	0	773

Anexo 2: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



ANEXO 3

Descripción de las unidades alternativas al agrario del cantón CHUNCHI, solo para casos concretos como para los predios que no tienen vocación agrícola, y son destinados para vivienda y /o industria, o su vocación es urbana.

Para la 0605ZH01

Nombre de la Cobertura	Valor Ha	Valor m^2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	30925	3,09	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	154623	15,46	

Para la 0605ZH02

Nombre de la Cobertura	Valor Ha	Valor m^2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	82466	8,24	

Para la 0605ZH03

Nombre de la Cobertura	Valor Ha	Valor m^2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	15462	1,54	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	97928	9,79	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	87620	8,76	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	10308	1,03	

Para la 0605ZH05

Nombre de la Cobertura	Valor Ha	Valor m^2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	92774	9,27	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	82466	8,24	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	15462	1,54	

Para la 0605ZH06

Nombre de la Cobertura	Valor Ha	Valor m^2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	515411	51,54	

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los diez días del mes de diciembre del año 2019.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

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 4 de diciembre del 2019, y en segundo debate en sesión del 10 de Diciembre del 2019.

Chunchi, 13 de Diciembre del 2019.

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 diecinueve, a las 10H45.- 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.- Cumplase.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváez Mancero, alcalde de Chunchi, a los trece días del mes de Diciembre del año dos mil diecinueve, a las 11H40.- 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.

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 trece de diciembre del dos mil diecinueve.

Chunchi, 13 de diciembre del 2019

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI

Considerando:

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

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

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

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

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

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

Que de acuerdo al Art. 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, equipamientos 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, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que el artículo 55 del 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 artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Artículo 139 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 los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, y retroactividad, transparencias y suficiencia recaudatoria.

Que, el COOTAD en el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, el COOTAD en su Art. 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el "Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El Gobierno Central a través del Ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado 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 de suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

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

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

Que, el Artículo 561 ibídem; señala que: "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los

usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas";

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

Que, los Artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a la Municipalidad 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; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la autoridad agraria nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

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

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

Que, el Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se destinan 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 ibídem, indica que el catastro nacional integrado georeferenciado, es un sistema de información territorial generada por los gobiernos autónomos descentralizados municipal y metropolitanos, y las instituciones que general información relacionada con los catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacionales, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en sus circunscripción territorial.

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 de suelo, entre otros.

Así mismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el reglamento de esta ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir a 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 la normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la disposición transitoria tercera de la presente ley. Vencido dicho plazo, los gobiernos autónomos descentralizados y metropolitano que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Art. 107 de esta ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos actualizaran 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 le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68,87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y SECTORES HOMOGÉNEOS ESPECIALES CORRESPONDIENTES A LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL ÁREA RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021 EN EL CANTÓN CHUNCHI

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales (Sectores Homogéneos Especiales), la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural (sectores homogéneos especiales), para el Bienio 2020 – 2021.

El impuesto a la propiedad urbana y rural (sectores homogéneos especiales) se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, y rurales (sectores homogéneos especiales de las cabeceras parroquiales) 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 (sectores homogéneos especiales) y el área urbana de la cabecera cantonal, 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 ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

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

a) LA 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, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural (sectores homogéneos especiales).

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Código de División Política Administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. -

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

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

Art.12.-. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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.

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 15.- 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 Jefe Financiera 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.

Art. 16. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales (sectores homogéneos especiales) la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Jefe 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 Orgánico Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE 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. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre el valor de la propiedad urbano y propiedad rural vigentes en el presente bienio, previa la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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

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

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

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 26.– VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el Concejo 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, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CHUNCHI

CUADRO DE COBERTUA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MUNICIPALES DE CHUNCHI

SECTOR		Agua P.	Alcant	En Elec y AP	Red Vial	RedTel	Aceras y B.	Aseo yRecBas	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	97.28	100.00	98.08	50.00
DEFICIT		0.00	0.00	0.00	10.69	0.00	2.72	0.00	1.92	52.63
03 COBERTURA		100.00	100.00	100.00	87.77	100.00	88.86	98.00	96.38	14.00
DEFICIT		0.00	0.00	0.00	12.23	0.00	11.14	2.00	3.62	14.74
04 COBERTURA		100.00	100.00	100.00	90.08	100.00	69.60	100.00	94.24	5.00
DEFICIT		0.00	0.00	0.00	9.92	0.00	30.4	0.00	5.76	5.26
05 COBERTURA		100.00	100.00	100.00	65.96	100.00	24.22	81.11	81.61	9.00
DEFICIT		0.00	0.00	0.00	34.04	0.00	75.78	18.89	18.39	9.47
PROMEDIO		100.00	100.00	100.00	84.34	100.00	75.99	95.82	93.74	95.00
DEFICIT		0.00	0.00	0.00	15.66	0.00	24.01	4.18	6.26	100.00

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

VALOR M^2 DE TERRENO CATASTRO PREDIAL URBANO 2020 - 2021

AREA URBANA DE CHUNCHI

EJE COMERCIAL 1
(Av. 4 DE JULIO; ENTRE LA MANUEL REYES Y MANUEL PINOS) VALOR M2 $ 110

EJE COMERCIAL 2:
- (CALLE MONTUFAR; ENTRE MIGUEL L. BERMEO Y MANUEL PINOS) VALOR M2 $. 100

- (CALLE SIMON BOLIVAR ENTRE DR. SEVERO ESPINOZA Y GENERAL MORALES) VALOR M2 $. 100

- (EN EL EJE COMERCIAL 2; SE INCLUYE LOS PREDIOS QUE ESTAN LOCALIZADOS FRENTE A LOS MERCADOS Y AL PARQUE DR. JOSE MARIA VELASCO IBARRA.

SECTOR H.	LÍMITE SUP.	VALOR M2	LÍMITE INF.	VALOR M2	No. De maz.
1	8.60	93.02	8.22	93.02	17
2	8.63	85.00	7.87	85.00	50
3	8.40	70.00	7,27	70.00	14
4	8.26	65.00	7.14	65.00	5
5	7.71	60.00	6.07	60.00	9

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

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se deducirán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTE 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 predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

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

VI = Vsh x Fa x s

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores,

escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, 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 2020– 2021
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 (Cemento Alisado)	0,3530	Azulejo	0,6490
Caña	0,4677	Tierra	0	Fibro Cemento	0,7144
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,0851	Teja Común	0,7848
Bloque	0,4694	Marmeton (Terrazo)	2,1596	Teja Vidriada	1,2332
Ladrillo	0,4694	Marmolina	1,3370	Zinc	0,4191
Piedra	0,5187	Baldosa Cemento	0,4930	Polietileno	0,8165
Adobe	0,4694	Baldosa Cerámica	0,7275	Domos / Traslúcido	0,8165
Tapial	0,4694	Parquet	1,7110	Ruberoy	0,8165
		Vinyl	0,4838	Paja-Hojas	0,1443
Vigas y Cadenas		Duela	0,5825	Cady	0,1170
No tiene	0	Tablon / Gress	1,7110	Tejuelo	0,4061
Hormigón Armado	0,7719	Tabla	0,2172		
Hierro	0,4293	Azulejo	0,6490	**Puertas**	
Madera Común	0,2972	Cemento Alisado	0,3530	No tiene	0
Caña	0,1153			Madera Común	0,6218
Madera Fina	0,6170	**Revestimiento**		Caña	0,0150

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
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

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
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	

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
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

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

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
Fibra Sintética	1,1571
Estuco	0,6539

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
Tubería Exterior	0,4650
Empotradas	0,4879

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

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

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

1.- Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo por rubro.

2.- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.

3.- Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

Se establece la constante P1 en el valor de: 27.67 y la constante P2 en el valor de: 23.71; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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

33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
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	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación, es igual a la Sumatoria de factores de participación por rubro, por constante de correlación del valor, por factor de depreciación y por factor de estado de conservación.

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

El valor de la edificación = valor M2 de la edificación x superficie de cada bloque.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 30.- **DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.12 o/oo (UNO PUNTO DOCE POR MIL).

Art. 31.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción Municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, (sectores homogéneos especiales correspondientes a las cabeceras parroquiales), es el de generar un titulo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 36.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural (sectores homogéneos especiales).

Art. 37.-. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales (sectores homogéneos especiales), los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

Art. 39.– VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del

territorio rural y establecer los sectores homogéneos.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN CHUNCHI

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 5.21
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.22
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.23
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.24

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

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL UELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSUEL 7	CALIDAD DELSUEL 8
SH 5.21	95397.47	84233.93	73070.40	58862.27	51758.20	41609.53	28416.27	17252.73
SH 5.22	95397.47	84233.93	73070.4	58862.2	51758.2	41609.5	28416.2	17252.7

			0	7	0	3	7	3
SH 5.23	493614.75	435851.33	378087.90	304570.81	267812.26	215300.05	147034.18	89270.75
SH 5.24	516345.19	455921.82	395498.44	318595.97	280144.73	225214.39	153804.95	93381.58

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500

0.1501 a	0.2000
0.2001 a	0.2500
0.2501 a	0.5000
0.5001 a	1.0000
1.0001 a	5.0000
5.0001 a	10.0000
10.0001 a	20.0000
20.0001 a	50.0000
50.0001 a	100.0000
100.0001 a	500.0000
+ de 500.0001	

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

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 <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

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

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

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE 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. 42.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural (sectores homogéneos especiales), se aplicará al valor imponible definido

por la Ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza, misma que es de 0.95 o/oo (CERO PUNTO NOVENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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.

Art. 45.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

TRANSITORIA PRIMERA: Al no contarse a la fecha de expedición de la presente Ordenanza, con zonas de Promoción Inmediata, así como, con zonas urbano-marginales, la norma contenida en los Arts. 28 y 32 respectivamente, por el momento no son aplicables, sin embargo se las mantiene hasta cuando se determine aquel tipo de zonas.

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI
VALOR DEL SUELO
BIENIO 2020-2021
SIMBOLOGIA
SECTORES DE VALOR
SIGNO
DESCRIPCION
VALOR
EJE COMERCIAL 1
110.00 DOLARES
EJE COMERCIAL 2
100.00 DOLARES
SECTOR 1
93.02 DOLARES
SECTOR 2
85.00 DOLARES
SECTOR 3
70.00 DOLARES
SECTOR 4
45.00 DOLARES
SECTOR 5
40.00 DOLARES
SECTOR 01
SECTOR 02
SECTOR 03
SECTOR 04
SECTOR 05
FUENTE: GOBIERNO MUNICIPAL

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los diez días del mes de diciembre del año 2019.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

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 4 de diciembre del 2019, y en segundo debate en sesión del 10 de Diciembre del 2019.

Chunchi, 13 de Diciembre del 2019.

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 diecinueve, a las 10H45.- 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.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváez Mancero, alcalde de Chunchi, a los trece días del mes de Diciembre del año dos mil diecinueve, a las 11H40.- 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.

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI
ALCALDIA

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 trece de diciembre del dos mil diecinueve.

Chunchi, 13 de diciembre del 2019

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI
DPTO. SECRETARIA

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÒNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

CONSIDERANDO:

Que, el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales; Numeral 9): formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad sin intervención de otro nivel de Gobierno y en beneficio de sus habitantes. El Art. 6 del mismo cuerpo legal, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera, propia de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 55, literal i, otorga facultades a los gobiernos seccionales para administrar los catastros rurales con sujeción a las disposiciones pertinentes;

Que, la Constitución Política de la Republica del Ecuador, en el Art. 264 Autonomía a los Municipios Manifestando la facultad legislativa para dictar ordenanzas; y en los Arts. 6 y 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que los gobiernos seccionales generan sus propios recursos para el funcionamiento de un Municipio están las rentas generadas a través de las Ordenanzas.

Que, en sesiones ordinarias efectuadas los días martes 05 de diciembre y jueves 14 de diciembre del año 2017, el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, aprobó la Reforma a la Ordenanza que regula la Determinación, Administración, Liquidación y Recaudación del Impuesto a los predios Urbanos del Cantón Santiago de Quero y sus Parroquias para el Bienio 2018-2019, misma que fue

publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 227 de fecha martes 16 de enero de 2018.

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2020-2021.

Art. 1.- SUJETO DEL IMPUESTO.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados, dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante Ordenanza, previo informe de una Comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro Agrícola Cantonal respectivo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido a los efectos tributarios en el sector donde quedará más de una mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales, como los de Agua Potable, Aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Art. 2.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero al amparo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de las leyes de aquellos impuestos adicionales creados para su beneficio.

Art. 3.- TASA POR SERVICIO TECNICO.- Con el objeto de mantener actualizado el Sistema Catastral Urbano del Cantón Quero y sus parroquias el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, crea la tasa de servicio técnico, la misma que recaudará a través de los títulos de crédito del impuesto predial Urbano, en base a la tabla de valores de la tierra se procederá al cobro de los servicios técnicos de acuerdo a la siguiente tabla para el bienio 2020-2021.

clase	Valor Inicial	Valor Final	Porcentaje	Servicio
1	1	100	0.1060	0.40

2	100	200	0.0789	0.40
3	200	300	0.0698	0.40
4	300	400	0.0653	0.40
5	400	500	0.0626	0.40
6	500	600	0.0608	0.60
7	600	700	0.0595	0.60
8	700	800	0.0592	0.60
9	800	900	0.0578	0.60
10	900	1,000	0.0572	0.60
11	1,000	1,500	0.0420	0.60
12	1,500	2,000	0.0345	0.60
13	2,000	3,000	0.0262	0.60
14	3,000	4,000	0.0234	0.60
15	4,000	5,000	0.0220	0.60
16	5,000	6,000	0.0211	0.60
17	6,000	7,000	0.0204	0.60
18	7,000	8,000	0.0199	1.00
19	8,000	9,000	0.0195	1.00
20	9,000	10,000	0.0192	1.00
21	10,000	15,000	0.0189	1.00
22	15,000	20,000	0.0188	1.00
23	20,000	30,000	0.0179	1.50
24	30,000	40,000	0.0173	1.50
25	40,000	50,000	0.0170	1.50
26	50,000	60,000	0.0167	2.00
27	60,000	70,000	0.0165	2.00
28	70,000	80,000	0.0163	2.00
29	80,000	90,000	0.0161	2.00
30	90,000	100,000	0.0159	2.00
31	100,000	150,000	0.0146	2.00
32	150,000	200,000	0.0137	2.00
33	200,000	300,000	0.0124	2.00
34	300,000	400,000	0.0112	2.00
35	400,000	500,000	0.0100	3.00
36	500,000	600,000	0.0089	3.00
37	600,000	700,000	0.0078	3.00
38	700,000	800,000	0.0078	3.00
39	800,000	900,000	0.0078	3.00
40	900,000	999,999,999,9	0.0078	3.00

Art. 4.- TASA POR ACTUALIZACION CATASTRAL.- Igualmente con el objeto de recuperar el costo por emisión de títulos, se establece la tasa por procesamiento de datos por cada título emitido el valor de $ 1,00.

clase	$/m2	
1	65.49	QUERO
2	54.04	
3	49.29	
4	25.47	
5	14.70	
6	8.32	
7	6.18	
8	3.97	
9	3.23	PUÑACHIZAG-HUALCANGA
10	9.93	RUMIPAMBA/YANAYACU
11	7.79	
12	6.78	
13	4.15	

Art. 5.- NORMATIVA PARA LA DETERMINACION DEL VALOR DE LOS PREDIOS.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de:
a.- valor del suelo,
b.- valor de las edificaciones y
c.- valor de reposición previstos en este código; con este propósito el Concejo aprobará mediante Ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado, y otros servicios y los factores para la valoración de las edificaciones.

VALOR DEL TERRENO.- Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicio municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá determinar la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas Urbanas del cantón.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimiento de valoración individual en el que

constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o de reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos.- localización, forma, superficie. Accesibilidad a servicios.- vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles.

VALOR DE EDIFICACIONES.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollados con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, y número de pisos. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entre pisos, paredes, escaleras y cubierta. En Acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; Sauna Turco/hidromasaje

CATASTRO URBANO DEL CANTON QUERO

TABLAS DE DETERMINACION DE LAS VARIABLES PARA LA VALORACION DE LA CONSTRUCCIÓN	
	VARIABLES
1	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA
2	CALIDAD DE LOS ACABADOS
3	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
4	DEPRECIACION POR EDAD Y USO
5	ESTADO DE CONSERVACION

CATASTRO URBANO Y RURAL DEL CANTON QUERO
BIENIO 2016-2017

TABLAS DE VALORACIÓN DE LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA		
Los tipos de construcciones se forman según las diferentes combinaciones de las siguientes variables		
CLASE	**VARIABLES**	**DEFINICIÓN**
1	Estructura	cimientos, vigas, columnas
2	Paredes	mampostería
3	Cubierta	techo
4	Pisos	base, entrepiso

COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

CLASE	ESTRUCTURA (Es)	COSTO UNITARIO (USD X M2)
1	Adobe	6.62
2	Madera	17.64
3	Bloque	11.03
4	Ladrillo	13.23
5	Metálico	19.85
6	Hormigón	24.26

CLASE	PAREDES (Pa)	COSTO UNITARIO (USD X M2)
1	Bahareque	00.67
2	Adobe	1.11
3	Madera	1.32
4	Bloque	1.55
5	Ladrillo	2.21

CLASE	CUBIERTA (Cu)	COSTO UNITARIO (USD X M2)
1	Paja	0.88
2	Zinc	1.32
3	Teja Común	4.20
4	Asbesto	2.21
5	Losa	8.38
6	Teja Vidriada	2.65

CLASE	PISO (Pi)	COSTO UNITARIO (USD X M2)
1	Tierra	0.00
2	Cemento	2.44
3	Baldosa Simple	3.76
4	Vinyl	3.97
5	Alfombra	4.41
6	Madera	4.85
7	Cerámica decorativa	5.08

Total (T1)	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Sin Acabados (usdxm2)
Fórmula	**T1 = Es + Pa + Cu + Pi**

TABLAS DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		
CLASE	**ACABADOS**	**FACTOR DE ACABADOS (FA)**
1	SIN ACABADOS	1
2	ECONÓMICOS	2
3	MEDIANOS	3
4	DE LUJO	4

Total 2 (T2)	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Con Acabados (usdxm2)
Fórmula	**T2 = T1 * FA**

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE DEPRECIACIÓN Y USO DE LA CONSTRUCCIÓN (FDU)

Edad de la construcción (años)		Uso 1: Vivienda				Uso 2: Comercial mediano, Recreacional, Institucional, Cultural, Religioso, Salud				Uso 3: Industrial, Espectáculos, Deportivos, Comercial grande			
		Acabados de Vivienda				Acabados comerciales				Acabados industriales			
		Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo
0	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5	9	0.88	0.90	0.92	0.93	0.87	0.89	0.91	0.93	0.86	0.88	0.90	0.92
10	14	0.79	0.82	0.85	0.87	0.76	0.80	0.84	0.86	0.74	0.78	0.82	0.84
15	19	0.69	0.74	0.79	0.82	0.67	0.72	0.77	0.80	0.64	0.69	0.74	0.78
20	24	0.61	0.67	0.73	0.77	0.58	0.64	0.70	0.75	0.55	0.61	0.67	0.72
25	29	0.54	0.61	0.68	0.72	0.51	0.58	0.65	0.70	0.47	0.54	0.61	0.67
30	34	0.49	0.56	0.63	0.68	0.46	0.53	0.60	0.65	0.42	0.49	0.56	0.62
35	39	0.43	0.51	0.59	0.64	0.40	0.48	0.56	0.61	0.37	0.44	0.51	0.58
40	44	0.39	0.47	0.55	0.61	0.36	0.44	0.52	0.57	0.31	0.39	0.47	0.54
45	49	0.34	0.43	0.52	0.58	0.32	0.40	0.48	0.54	0.27	0.35	0.43	0.50
50	54	0.31	0.40	0.49	0.55	0.29	0.37	0.45	0.51	0.24	0.32	0.40	0.47
55	59	0.28	0.37	0.46	0.52	0.26	0.34	0.42	0.48	0.21	0.29	0.37	0.44
60	64	0.25	0.34	0.43	0.49	0.23	0.31	0.39	0.45	0.18	0.26	0.34	0.41
65	69	0.23	0.32	0.41	0.47	0.21	0.29	0.37	0.43	0.16	0.24	0.32	0.39
70	74	0.21	0.30	0.39	0.45	0.19	0.27	0.35	0.41	0.14	0.22	0.30	0.37
75	79	0.19	0.28	0.37	0.43	0.17	0.25	0.33	0.39	0.12	0.20	0.28	0.35
80	84	0.17	0.26	0.35	0.41	0.15	0.23	0.31	0.37	0.12	0.19	0.26	0.33
85	89	0.17	0.25	0.33	0.40	0.13	0.21	0.29	0.36	0.11	0.18	0.25	0.31
90	1000	0.16	0.24	0.32	0.39	0.12	0.20	0.28	0.35	0.10	0.17	0.24	0.30

Total (T3)	3	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Con Acabados, Depreciación y Uso (usdxm2)
Fórmula		T3 = T2 * FDU

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (DU)		
Estado	**Descripción**	**Factor de Conservación (FC)**
Bueno	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes	1.00
Regular	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad	0.85
Malo	Construcciones que precisan reparaciones de importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad	0.50

Total 4 (T4)	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Con Acabados, Depreciación, Uso y Conservación (usdxm2)
Fórmula	**T4 = T3 * FC**

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA		
ZONA	**UBICACIÓN GEOGRÁFICA**	**FACTOR GEOGRÁFICO (FUG)**
1	Zona urbana de Quero y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes	1.10
2	Zona urbana de Yanayacu y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes	1.13
3	Zona urbana de Rumipamba y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes	1.16
4	Zona Rural comprendida entre los 3 Km y los 6 Km adyacentes a las zonas urbanas de Quero, Rumipamba y Yanayacu.	1.19
5	Zona Rural comprendida entre los los 6 Km adyacentes a las zonas urbanas de Quero, Rumipamba y Yanayacu y los límites del Cantón.	1.22

Total 5 (T5)	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Con Acabados, Depreciación, Uso, Conservación y Ubicación (usdxm2)
Fórmula	**T5 = T4 * FUG**
Este Total (T5) debe multiplicarse por el área total de la construcción y por el número de pisos construidos para dar el valor total de la construcción	

Para proceder al cálculo individual del metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor del metro cuadrado de la construcción = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de la correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = valor m2 de la construcción x superficies de cada bloque

Art. 6.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrá derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad solo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

c) En los préstamos que otorga el Instituto ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, .un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respetivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, solo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

Art. 7.- VALOR CATASTRAL DE PROPIETARIOS DE VARIOS PREDIOS.-Cuando un propietario posea varios predios, avaluado separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio. Luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

La tarifa que contiene al Art. Precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 8.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN CONDÓMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo, o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente, el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario.

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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de la deducción 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 de valor de los derechos de cada uno.

Art. 9.- BANDA IMPOSITIVA.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje del cero punto 28 por mil (0. 28 X 1000) del valor de la propiedad según Art.504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Quero, se cobrará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, de conformidad con el Art.

33 Ley de Defensa Contra Incendios publicada en el Registro Oficial No. 815 del 19 de Abril de 1979.

Art. 11.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Se establece el recargo anual del dos por mil (2°/oo) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a.- El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

b.- El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las Ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos.

c. En el caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos, por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este código y que, por tanto no se encuentran en la zona habitada.

d. Cuando por incendio, terremoto, u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e.- En el caso de transferencia, de dominio sobre solares sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso, ni el año siguiente:

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuviere tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, o en una Mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones.

En el caso de los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, este plazo se extenderá a diez años; y,

f.- No están sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a VEINTE Y CINCO remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 12.- IMPUESTOS A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de bienes inmueble no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata. Cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compra venta de terrenos, evitar el crecimiento desordenado y de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con los siguientes alícuotas.

a) El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avaluó imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avaluó imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata,

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

NOTIFICACION DE NUEVOS AVALÚOS.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, 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, radio; y/o carteles, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa, radio y/o carteles, a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos, conocer la nueva valoración. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades.

Art. 13.- EXCENCIONES DE IMPUESTOS.- 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 hasta de veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

b.- Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector Público;

c.- Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y de los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones;
Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d.- Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras u organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones, y,

e.- Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo municipal y que tengan juicio de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada , inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 14.- EXCENCIONES TEMPORALES.- Gozarán de esta exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso;

a.- Los bienes que deben considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar; siempre que no rebasen un avaluó de cuarenta y ocho mil dólares.

b.- Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas y Cooperativas de vivienda y solo hasta el límite del crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás están 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 habilitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del 50% del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 15.- COBRO DE IMPUESTOS.- Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Art. 16.- PAGO DEL IMPUESTO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán, efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiera emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres, dos por ciento respectivamente. Si el pago se efectuare en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Art. 17.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal remitirá a Rentas Municipales para la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrado y debidamente contabilizados, pasarán a Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art.18.- EXCLUSIVIDAD DEL IMPUESTO PREDIAL.- El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales o metropolitanos.
Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

Art. 19.- INTERES POR MORA.- 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 siguiente al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Orgánico Tributario.
El interés se calculará cada mes sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 20.- LIQUIDACION DE LOS TITULOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubieren lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que deberá reflejarse en la correspondiente parte de recaudación.

Art. 21.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a interés, luego al tributo, y, por último la multa según Art. 46 del Código Tributario.
Cuando el contribuyente o responsable debe varios títulos de crédito el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 22.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Orgánico Tributario y Art. 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

Art. 23.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACION MUNICIPAL.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera.

a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar o una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctué entre el 25% y el 125% de la remuneración minina unificada del trabajador privado en general.

Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctué entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

c) Los empleados y funcionarios que no presenten o suministraren los informes de que trata el art. Siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 24.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Sección Avalúos y catastros del Municipio de Quero conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad Urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial rural, con la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo no previsto en la presente ordenanza deberá acogerse a la legislación vigente de la República del Ecuador.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y Web Institucional.

TERCERA.- Quedan derogadas todas la Ordenanza o disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, a los cinco días del mes de diciembre del 2019.

Lic. José Morales P.
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL
CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

Lic. Marco Núñez Barreno
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO.- Que la **"LA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2020-2021"**, que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, en SESIÓNES ORDINARIAS efectuadas los días martes 26 de noviembre del 2019 y jueves 05 de diciembre del 2019. Según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.- Quero, 11 de diciembre del 2019.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal del Gobierno Municipal del Cantón Santiago de Quero, para su sanción tres ejemplares originales de la Reforma a la Ordenanza para la Determinación, Administración, Liquidación y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos en el Cantón Quero y sus Parroquias para el bienio 2020-2021.

Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.- Quero, 12 de diciembre del año 2019.- a las 09H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente; y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONÓ FAVORABLEMENTE "LA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2020-2021"**, por tanto procédase de conformidad con la Ley, ordenando que sea publicada en la forma y lugares acostumbrados

Lic. José Morales J.
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL
CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

CERTIFICO.- Que el Decreto que antecede fue firmado por el señor Lic. José Ricardo Morales Jaya, - en la fecha señalada.

Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN "SANTIAGO DE QUERO"

CONSIDERANDO:

Que, el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales; Numeral 9): formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad sin intervención de otro nivel de Gobierno y en beneficio de sus habitantes. El Art. 6 del mismo cuerpo legal, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera, propia de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización , en el Art. 55, literal i, otorga facultades a los gobiernos seccionales para administrar los catastros rurales con sujeción a las disposiciones pertinentes;

Que, la Constitución Política de la Republica del Ecuador, en el Art. 264 Autonomía a los Municipios Manifestando la facultad legislativa para dictar ordenanzas; y en los Arts. 6 y 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que los gobiernos seccionales generan sus propios recursos para el funcionamiento de un Municipio están las rentas generadas a través de las Ordenanzas.

Que, en sesiones ordinarias efectuadas los días martes 05 de diciembre y jueves 14 de diciembre del año 2017, el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, aprobó la Reforma a la Ordenanza que regula la Determinación, Administración, Liquidación y Recaudación del Impuesto a los predios Rurales del Cantón Santiago de Quero y sus Parroquias para el Bienio 2018-2019, publicado en el Registro Oficial Edición Especial N° 218 de fecha miércoles 10 de enero de 2018.

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION LIQUIDACIÓN Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2020-2021.

Art. 1.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado, Municipal del Cantón Santiago de Quero.

Art. 2.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los limites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e industrias que se encuentren en un predio rural, se tendrán en cuenta las siguientes reglas.

a) Si las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de América, o del veinte por ciento del valor del predio, estas no serán consideras para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto; y,

b) Si las maquinarias o industrias tuvieren por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para el efecto de la declaración del impuesto a la renta.

Art. 3.- TASA POR SERVICIO TECNICO.- Con el objeto de mantener actualizado el Sistema Catastral RURAL del Cantón Quero y sus parroquias el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, crea la tasa de servicio técnico, la misma que recaudará a través de los títulos de crédito del impuesto predial RURAL, en base a la tabla de valores de la tierra se procederá al cobro de los servicios técnicos de acuerdo a la siguiente tabla para el bienio 2020-2021.

Num Hec	Numm2_1	Numm2_2	Valorm2
1	0.00	10,000.00	0.60
2	10,000.01	20,000.00	0.70

3	20,000.01	30,000.00	0.80
4	30,000.01	40,000.00	0.90
5	40,000.01	50,000.00	1.00
6	50,000.01	60,000.00	1.10
7	60,000.01	70,000.00	1.20
8	70,000.01	80,000.00	1.30
9	80,000.01	90,000.00	1.40
10	90,000.01	100,000.00	1.50
11	100,000.01	110,000.00	1.60
12	110,000.01	120,000.00	1.70
13	120,000.01	130,000.00	1.80
14	130,000.01	140,000.00	1.90
15	140,000.01	150,000.00	2.00
16	150,000.01	160,000.00	2.10
17	160,000.01	170,000.00	2.20
18	170,000.01	180,000.00	2.30
19	180,000.01	190,000.00	2.40
20	190,000.01	200,000.00	2.50
21	200,000.01	210,000.00	2.60
22	210,000.01	220,000.00	2.70
23	220,000.01	230,000.00	2.80
24	230,000.01	240,000.00	2.90
25	240,000.01	250,000.00	3.00
26	250,000.01	260,000.00	3.10
27	260,000.01	270,000.00	3.20
28	270,000.01	280,000.00	3.30
29	280,000.01	290,000.00	3.40
30	290,000.01	300,000.00	3.50
31	300,000.01	310,000.00	3.60
32	310,000.01	320,000.00	3.70
33	320,000.01	330,000.00	3.80
34	330,000.01	340,000.00	3.90
35	340,000.01	350,000.00	4.00
36	350,000.01	360,000.00	4.10
37	360,000.01	370,000.00	4.20
38	370,000.01	380,000.00	4.30
39	380,000.01	390,000.00	4.40
40	390,000.01	400,000.00	4.50
41	400,000.01	410,000.00	4.60
42	410,000.01	420,000.00	4.70

43	420,000.01	430,000.00	4.80
44	430,000.01	440,000.00	4.90
45	440,000.01	450,000.00	5.00
46	450,000.01	460,000.00	5.10
47	460,000.01	470,000.00	5.20
48	470,000.01	480,000.00	5.30
49	480,000.01	490,000.00	5.40
50	490,000.01	500,000.00	5.50
51	500,000.01	510,000.00	5.60
52	510,000.01	520,000.00	5.70
53	520,000.01	530,000.00	5.80
54	530,000.01	540,000.00	5.90
55	540,000.01	550,000.00	6.00
56	550,000.01	560,000.00	6.10
57	560,000.01	570,000.00	6.20
58	570,000.01	580,000.00	6.30
59	580,000.01	590,000.00	6.40
60	590,000.01	600,000.00	6.50
61	600,000.01	610,000.00	6.60
62	610,000.01	620,000.00	6.70
63	620,000.01	630,000.00	6.80
64	630,000.01	640,000.00	6.90
65	640,000.01	650,000.00	7.00
66	650,000.01	660,000.00	7.10
67	660,000.01	670,000.00	7.20
68	670,000.01	680,000.00	7.30
69	680,000.01	690,000.00	7.40
70	690,000.01	700,000.00	7.50
71	700,000.01	710,000.00	7.60
72	710,000.01	720,000.00	7.70
73	720,000.01	730,000.00	7.80
74	730,000.01	740,000.00	7.90
75	740,000.01	750,000.00	8.00
76	750,000.01	760,000.00	8.10
77	760,000.01	770,000.00	8.20
78	770,000.01	780,000.00	8.30
79	780,000.01	790,000.00	8.40
80	790,000.01	800,000.00	8.50
81	800,000.01	810,000.00	8.60
82	810,000.01	820,000.00	8.70

83	820,000.01	830,000.00	8.80
84	830,000.01	840,000.00	8.90
85	840,000.01	850,000.00	9.00
86	850,000.01	860,000.00	9.10
87	860,000.01	870,000.00	9.20
88	870,000.01	880,000.00	9.30
89	880,000.01	890,000.00	9.40
90	890,000.01	900,000.00	9.50
91	900,000.01	910,000.00	9.60
92	910,000.01	920,000.00	9.70
93	920,000.01	930,000.00	9.80
94	930,000.01	940,000.00	9.90
95	940,000.01	950,000.00	10.00
96	950,000.01	960,000.00	10.10
97	960,000.01	970,000.00	10.20
98	970,000.01	980,000.00	10.30
99	980,000.01	990,000.00	10.40
100	990,000.01	1,000,000.00	10.50
101	1,000,000.01	1,010,000.00	10.60
102	1,010,000.01	1,020,000.00	10.70
103	1,020,000.01	1,030,000.00	10.80
104	1,030,000.01	1,040,000.00	10.90
105	1,040,000.01	1,050,000.00	11.00
106	1,050,000.01	1,060,000.00	11.10
107	1,060,000.01	1,070,000.00	11.20
108	1,070,000.01	1,080,000.00	11.30
109	1,080,000.01	1,090,000.00	11.40
110	1,090,000.01	1,100,000.00	11.50
111	1,100,000.01	1,110,000.00	11.60
112	1,110,000.01	1,120,000.00	11.70
113	1,120,000.01	1,130,000.00	11.80
114	1,130,000.01	1,140,000.00	11.90
115	1,140,000.01	1,150,000.00	12.00
116	1,150,000.01	1,160,000.00	12.10
117	1,160,000.01	1,170,000.00	12.20
118	1,170,000.01	1,180,000.00	12.30
119	1,180,000.01	1,190,000.00	12.40
120	1,190,000.01	1,200,000.00	12.50
121	1,200,000.01	1,210,000.00	12.60
122	1,210,000.01	1,220,000.00	12.70

123	1,220,000.01	1,230,000.00	12.80
124	1,230,000.01	1,240,000.00	12.90
125	1,240,000.01	1,250,000.00	13.00
126	1,250,000.01	1,260,000.00	13.10
127	1,260,000.01	1,270,000.00	13.20
128	1,270,000.01	1,280,000.00	13.30
129	1,280,000.01	1,290,000.00	13.40
130	1,290,000.01	1,300,000.00	13.50
131	1,300,000.01	1,310,000.00	13.60
132	1,310,000.01	1,320,000.00	13.70
133	1,320,000.01	1,330,000.00	13.80
134	1,330,000.01	1,340,000.00	13.90
135	1,340,000.01	1,350,000.00	14.00
136	1,350,000.01	1,360,000.00	14.10
137	1,360,000.01	1,370,000.00	14.20
138	1,370,000.01	1,380,000.00	14.30
139	1,380,000.01	1,390,000.00	14.40
140	1,390,000.01	1,400,000.00	14.50
141	1,400,000.01	1,410,000.00	14.60
142	1,410,000.01	1,420,000.00	14.70
143	1,420,000.01	1,430,000.00	14.80
144	1,430,000.01	1,440,000.00	14.90
145	1,440,000.01	1,450,000.00	15.00
146	1,450,000.01	1,460,000.00	15.10
147	1,460,000.01	1,470,000.00	15.20
148	1,470,000.01	1,480,000.00	15.30
149	1,480,000.01	1,490,000.00	15.40
150	1,490,000.01	1,500,000.00	15.50
151	1,500,000.01	1,510,000.00	15.60
152	1,510,000.01	1,520,000.00	15.70
153	1,520,000.01	1,530,000.00	15.80
154	1,530,000.01	1,540,000.00	15.90
155	1,540,000.01	1,550,000.00	16.00
156	1,550,000.01	1,560,000.00	16.10
157	1,560,000.01	1,570,000.00	16.20
158	1,570,000.01	1,580,000.00	16.30
159	1,580,000.01	1,590,000.00	16.40
160	1,590,000.01	1,600,000.00	16.50
161	1,600,000.01	1,610,000.00	16.60
162	1,610,000.01	1,620,000.00	16.70

163	1,620,000.01	1,630,000.00	16.80
164	1,630,000.01	1,640,000.00	16.90
165	1,640,000.01	1,650,000.00	17.00
166	1,650,000.01	1,660,000.00	17.10
167	1,660,000.01	1,670,000.00	17.20
168	1,670,000.01	1,680,000.00	17.30
169	1,680,000.01	1,690,000.00	17.40
170	1,690,000.01	1,700,000.00	17.50
171	1,700,000.01	1,710,000.00	17.60
172	1,710,000.01	1,720,000.00	17.70
173	1,720,000.01	1,730,000.00	17.80
174	1,730,000.01	1,740,000.00	17.90
175	1,740,000.01	1,750,000.00	18.00
176	1,750,000.01	1,760,000.00	18.10
177	1,760,000.01	1,770,000.00	18.20
178	1,770,000.01	1,780,000.00	18.30
179	1,780,000.01	1,790,000.00	18.40
180	1,790,000.01	1,800,000.00	18.50
181	1,800,000.01	1,810,000.00	18.60
182	1,810,000.01	1,820,000.00	18.70
183	1,820,000.01	1,830,000.00	18.80
184	1,830,000.01	1,840,000.00	18.90
185	1,840,000.01	1,850,000.00	19.00
186	1,850,000.01	1,860,000.00	19.10
187	1,860,000.01	1,870,000.00	19.20
188	1,870,000.01	1,880,000.00	19.30
189	1,880,000.01	1,890,000.00	19.40
190	1,890,000.01	1,900,000.00	19.50
191	1,900,000.01	1,910,000.00	19.60
192	1,910,000.01	1,920,000.00	19.70
193	1,920,000.01	1,930,000.00	19.80
194	1,930,000.01	1,940,000.00	19.90
195	1,940,000.01	1,950,000.00	20.00
196	1,950,000.01	1,960,000.00	20.10
197	1,960,000.01	1,970,000.00	20.20
198	1,970,000.01	1,980,000.00	20.30
199	1,980,000.01	1,990,000.00	20.40
200	1,990,000.01	2,000,000.00	20.50
201	2,000,000.01	2,010,000.00	20.60
202	2,010,000.01	2,020,000.00	20.70

203	2,020,000.01	2,030,000.00	20.80
204	2,030,000.01	2,040,000.00	20.90
205	2,040,000.01	2,050,000.00	21.00
206	2,050,000.01	2,060,000.00	21.10
207	2,060,000.01	2,070,000.00	21.20
208	2,070,000.01	2,080,000.00	21.30
209	2,080,000.01	2,090,000.00	21.40
210	2,090,000.01	2,100,000.00	21.50
211	2,100,000.01	2,110,000.00	21.60
212	2,110,000.01	2,120,000.00	21.70
213	2,120,000.01	2,130,000.00	21.80
214	2,130,000.01	2,140,000.00	21.90
215	2,140,000.01	2,150,000.00	22.00
216	2,150,000.01	2,160,000.00	22.10
217	2,160,000.01	2,170,000.00	22.20
218	2,170,000.01	2,180,000.00	22.30
219	2,180,000.01	2,190,000.00	22.40
220	2,190,000.01	2,200,000.00	22.50
221	2,200,000.01	2,210,000.00	22.60
222	2,210,000.01	2,220,000.00	22.70
223	2,220,000.01	2,230,000.00	22.80
224	2,230,000.01	2,240,000.00	22.90
225	2,240,000.01	2,250,000.00	23.00
226	2,250,000.01	2,260,000.00	23.10
227	2,260,000.01	2,270,000.00	23.20
228	2,270,000.01	2,280,000.00	23.30
229	2,280,000.01	2,290,000.00	23.40
230	2,290,000.01	2,300,000.00	23.50
231	2,300,000.01	2,310,000.00	23.60
232	2,310,000.01	2,320,000.00	23.70
233	2,320,000.01	2,330,000.00	23.80
234	2,330,000.01	2,340,000.00	23.90
235	2,340,000.01	2,350,000.00	24.00
236	2,350,000.01	2,360,000.00	24.10
237	2,360,000.01	2,370,000.00	24.20
238	2,370,000.01	2,380,000.00	24.30
239	2,380,000.01	2,390,000.00	24.40
240	2,390,000.01	2,400,000.00	24.50
241	2,400,000.01	2,410,000.00	24.60
242	2,410,000.01	2,420,000.00	24.70

243	2,420,000.01	2,430,000.00	24.80
244	2,430,000.01	2,440,000.00	24.90
245	2,440,000.01	2,450,000.00	25.00
246	2,450,000.01	2,460,000.00	25.10
247	2,460,000.01	2,470,000.00	25.20
248	2,470,000.01	2,480,000.00	25.30
249	2,480,000.01	2,490,000.00	25.40
250	2,490,000.01	2,500,000.00	25.50
251	2,500,000.01	2,510,000.00	25.60
252	2,510,000.01	2,520,000.00	25.70
253	2,520,000.01	2,530,000.00	25.80
254	2,530,000.01	2,540,000.00	25.90
255	2,540,000.01	2,550,000.00	26.00
256	2,550,000.01	2,560,000.00	26.10
257	2,560,000.01	2,570,000.00	26.20
258	2,570,000.01	2,580,000.00	26.30
259	2,580,000.01	2,590,000.00	26.40
260	2,590,000.01	2,600,000.00	26.50
261	2,600,000.01	2,610,000.00	26.60
262	2,610,000.01	2,620,000.00	26.70
263	2,620,000.01	2,630,000.00	26.80
264	2,630,000.01	2,640,000.00	26.90
265	2,640,000.01	2,650,000.00	27.00
266	2,650,000.01	2,660,000.00	27.10
267	2,660,000.01	2,670,000.00	27.20
268	2,670,000.01	2,680,000.00	27.30
269	2,680,000.01	2,690,000.00	27.40
270	2,690,000.01	2,700,000.00	27.50
271	2,700,000.01	2,710,000.00	27.60
272	2,710,000.01	2,720,000.00	27.70
273	2,720,000.01	2,730,000.00	27.80
274	2,730,000.01	2,740,000.00	27.90
275	2,740,000.01	2,750,000.00	28.00
276	2,750,000.01	2,760,000.00	28.10
277	2,760,000.01	2,770,000.00	28.20
278	2,770,000.01	2,780,000.00	28.30
279	2,780,000.01	2,790,000.00	28.40
280	2,790,000.01	2,800,000.00	28.50
281	2,800,000.01	2,810,000.00	28.60
282	2,810,000.01	2,820,000.00	28.70

283	2,820,000.01	2,830,000.00	28.80
284	2,830,000.01	2,840,000.00	28.90
285	2,840,000.01	2,850,000.00	29.00
286	2,850,000.01	2,860,000.00	29.10
287	2,860,000.01	2,870,000.00	29.20
288	2,870,000.01	2,880,000.00	29.30
289	2,880,000.01	2,890,000.00	29.40
290	2,890,000.01	2,900,000.00	29.50
291	2,900,000.01	2,910,000.00	29.60
292	2,910,000.01	2,920,000.00	29.70
293	2,920,000.01	2,930,000.00	29.80
294	2,930,000.01	2,940,000.00	29.90
295	2,940,000.01	2,950,000.00	30.00
296	2,950,000.01	2,960,000.00	30.10
297	2,960,000.01	2,970,000.00	30.20
298	2,970,000.01	2,980,000.00	30.30
299	2,980,000.01	2,990,000.00	30.40
300	2,990,000.01	3,000,000.00	30.50
301	3,000,000.01	3,010,000.00	30.60
302	3,010,000.01	3,020,000.00	30.70
303	3,020,000.01	3,030,000.00	30.80
304	3,030,000.01	3,040,000.00	30.90
305	3,040,000.01	3,050,000.00	31.00
306	3,050,000.01	3,060,000.00	31.10
307	3,060,000.01	3,070,000.00	31.20
308	3,070,000.01	3,080,000.00	31.30
309	3,080,000.01	3,090,000.00	31.40
310	3,090,000.01	3,100,000.00	31.50
311	3,100,000.01	3,110,000.00	31.60
312	3,110,000.01	3,120,000.00	31.70
313	3,120,000.01	3,130,000.00	31.80
314	3,130,000.01	3,140,000.00	31.90
315	3,140,000.01	3,150,000.00	32.00
316	3,150,000.01	3,160,000.00	32.10
317	3,160,000.01	3,170,000.00	32.20
318	3,170,000.01	3,180,000.00	32.30
319	3,180,000.01	3,190,000.00	32.40
320	3,190,000.01	3,200,000.00	32.50
321	3,200,000.01	3,210,000.00	32.60
322	3,210,000.01	3,220,000.00	32.70

323	3,220,000.01	3,230,000.00	32.80
324	3,230,000.01	3,240,000.00	32.90
325	3,240,000.01	3,250,000.00	33.00
326	3,250,000.01	3,260,000.00	33.10
327	3,260,000.01	3,270,000.00	33.20
328	3,270,000.01	3,280,000.00	33.30
329	3,280,000.01	3,290,000.00	33.40
330	3,290,000.01	3,300,000.00	33.50
331	3,300,000.01	3,310,000.00	33.60
332	3,310,000.01	3,320,000.00	33.70
333	3,320,000.01	3,330,000.00	33.80
334	3,330,000.01	3,340,000.00	33.90
335	3,340,000.01	3,350,000.00	34.00
336	3,350,000.01	3,360,000.00	34.10
337	3,360,000.01	3,370,000.00	34.20
338	3,370,000.01	3,380,000.00	34.30
339	3,380,000.01	3,390,000.00	34.40
340	3,390,000.01	3,400,000.00	34.50
341	3,400,000.01	3,410,000.00	34.60
342	3,410,000.01	3,420,000.00	34.70
343	3,420,000.01	3,430,000.00	34.80
344	3,430,000.01	3,440,000.00	34.90
345	3,440,000.01	3,450,000.00	35.00
346	3,450,000.01	3,460,000.00	35.10
347	3,460,000.01	3,470,000.00	35.20
348	3,470,000.01	3,480,000.00	35.30
349	3,480,000.01	3,490,000.00	35.40
350	3,490,000.01	3,500,000.00	35.50
351	3,500,000.01	3,510,000.00	35.60
352	3,510,000.01	3,520,000.00	35.70
353	3,520,000.01	3,530,000.00	35.80
354	3,530,000.01	3,540,000.00	35.90
355	3,540,000.01	3,550,000.00	36.00
356	3,550,000.01	3,560,000.00	36.10
357	3,560,000.01	3,570,000.00	36.20
358	3,570,000.01	3,580,000.00	36.30
359	3,580,000.01	3,590,000.00	36.40
360	3,590,000.01	3,600,000.00	36.50
361	3,600,000.01	3,610,000.00	36.60
362	3,610,000.01	3,620,000.00	36.70

363	3,620,000.01	3,630,000.00	36.80
364	3,630,000.01	3,640,000.00	36.90
365	3,640,000.01	3,650,000.00	37.00
366	3,650,000.01	3,660,000.00	37.10
367	3,660,000.01	3,670,000.00	37.20
368	3,670,000.01	3,680,000.00	37.30
369	3,680,000.01	3,690,000.00	37.40
370	3,690,000.01	3,700,000.00	37.50
371	3,700,000.01	3,710,000.00	37.60
372	3,710,000.01	3,720,000.00	37.70
373	3,720,000.01	3,730,000.00	37.80
374	3,730,000.01	3,740,000.00	37.90
375	3,740,000.01	3,750,000.00	38.00
376	3,750,000.01	3,760,000.00	38.10
377	3,760,000.01	3,770,000.00	38.20
378	3,770,000.01	3,780,000.00	38.30
379	3,780,000.01	3,790,000.00	38.40
380	3,790,000.01	3,800,000.00	38.50
381	3,800,000.01	3,810,000.00	38.60
382	3,810,000.01	3,820,000.00	38.70
383	3,820,000.01	3,830,000.00	38.80
384	3,830,000.01	3,840,000.00	38.90
385	3,840,000.01	3,850,000.00	39.00
386	3,850,000.01	3,860,000.00	39.10
387	3,860,000.01	3,870,000.00	39.20
388	3,870,000.01	3,880,000.00	39.30
389	3,880,000.01	3,890,000.00	39.40
390	3,890,000.01	3,900,000.00	39.50
391	3,900,000.01	3,910,000.00	39.60
392	3,910,000.01	3,920,000.00	39.70
393	3,920,000.01	3,930,000.00	39.80
394	3,930,000.01	3,940,000.00	39.90
395	3,940,000.01	3,950,000.00	40.00
396	3,950,000.01	3,960,000.00	40.10
397	3,960,000.01	3,970,000.00	40.20
398	3,970,000.01	3,980,000.00	40.30
399	3,980,000.01	3,990,000.00	40.40
400	3,990,000.01	4,000,000.00	40.50
401	4,000,000.01	4,010,000.00	40.60
402	4,010,000.01	4,020,000.00	40.70

403	4,020,000.01	4,030,000.00	40.80
404	4,030,000.01	4,040,000.00	40.90
405	4,040,000.01	4,050,000.00	41.00
406	4,050,000.01	4,060,000.00	41.10
407	4,060,000.01	4,070,000.00	41.20
408	4,070,000.01	4,080,000.00	41.30
409	4,080,000.01	4,090,000.00	41.40
410	4,090,000.01	4,100,000.00	41.50
411	4,100,000.01	4,110,000.00	41.60
412	4,110,000.01	4,120,000.00	41.70
413	4,120,000.01	4,130,000.00	41.80
414	4,130,000.01	4,140,000.00	41.90
415	4,140,000.01	4,150,000.00	42.00
416	4,150,000.01	4,160,000.00	42.10
417	4,160,000.01	4,170,000.00	42.20
418	4,170,000.01	4,180,000.00	42.30
419	4,180,000.01	4,190,000.00	42.40
420	4,190,000.01	4,200,000.00	42.50
421	4,200,000.01	4,210,000.00	42.60
422	4,210,000.01	4,220,000.00	42.70
423	4,220,000.01	4,230,000.00	42.80
424	4,230,000.01	4,240,000.00	42.90
425	4,240,000.01	4,250,000.00	43.00
426	4,250,000.01	4,260,000.00	43.10
427	4,260,000.01	4,270,000.00	43.20
428	4,270,000.01	4,280,000.00	43.30
429	4,280,000.01	4,290,000.00	43.40
430	4,290,000.01	4,300,000.00	43.50
431	4,300,000.01	4,310,000.00	43.60
432	4,310,000.01	4,320,000.00	43.70
433	4,320,000.01	4,330,000.00	43.80
434	4,330,000.01	4,340,000.00	43.90
435	4,340,000.01	4,350,000.00	44.00
436	4,350,000.01	4,360,000.00	44.10
437	4,360,000.01	4,370,000.00	44.20
438	4,370,000.01	4,380,000.00	44.30
439	4,380,000.01	4,390,000.00	44.40
440	4,390,000.01	4,400,000.00	44.50
441	4,400,000.01	4,410,000.00	44.60
442	4,410,000.01	4,420,000.00	44.70

443	4,420,000.01	4,430,000.00	44.80
444	4,430,000.01	4,440,000.00	44.90
445	4,440,000.01	4,450,000.00	45.00
446	4,450,000.01	4,460,000.00	45.10
447	4,460,000.01	4,470,000.00	45.20
448	4,470,000.01	4,480,000.00	45.30
449	4,480,000.01	4,490,000.00	45.40
450	4,490,000.01	4,500,000.00	45.50
451	4,500,000.01	4,510,000.00	45.60
452	4,510,000.01	4,520,000.00	45.70
453	4,520,000.01	4,530,000.00	45.80
454	4,530,000.01	4,540,000.00	45.90
455	4,540,000.01	4,550,000.00	46.00
456	4,550,000.01	4,560,000.00	46.10
457	4,560,000.01	4,570,000.00	46.20
458	4,570,000.01	4,580,000.00	46.30
459	4,580,000.01	4,590,000.00	46.40
460	4,590,000.01	4,600,000.00	46.50
461	4,600,000.01	4,610,000.00	46.60
462	4,610,000.01	4,620,000.00	46.70
463	4,620,000.01	4,630,000.00	46.80
464	4,630,000.01	4,640,000.00	46.90
465	4,640,000.01	4,650,000.00	47.00
466	4,650,000.01	4,660,000.00	47.10
467	4,660,000.01	4,670,000.00	47.20
468	4,670,000.01	4,680,000.00	47.30
469	4,680,000.01	4,690,000.00	47.40
470	4,690,000.01	4,700,000.00	47.50
471	4,700,000.01	4,710,000.00	47.60
472	4,710,000.01	4,720,000.00	47.70
473	4,720,000.01	4,730,000.00	47.80
474	4,730,000.01	4,740,000.00	47.90
475	4,740,000.01	4,750,000.00	48.00
476	4,750,000.01	4,760,000.00	48.10
477	4,760,000.01	4,770,000.00	48.20
478	4,770,000.01	4,780,000.00	48.30
479	4,780,000.01	4,790,000.00	48.40
480	4,790,000.01	4,800,000.00	48.50
481	4,800,000.01	4,810,000.00	48.60
482	4,810,000.01	4,820,000.00	48.70

483	4,820,000.01	4,830,000.00	48.80
484	4,830,000.01	4,840,000.00	48.90
485	4,840,000.01	4,850,000.00	49.00
486	4,850,000.01	4,860,000.00	49.10
487	4,860,000.01	4,870,000.00	49.20
488	4,870,000.01	4,880,000.00	49.30
489	4,880,000.01	4,890,000.00	49.40
490	4,890,000.01	4,900,000.00	49.50
491	4,900,000.01	4,910,000.00	49.60
492	4,910,000.01	4,920,000.00	49.70
493	4,920,000.01	4,930,000.00	49.80
494	4,930,000.01	4,940,000.00	49.90
495	4,940,000.01	4,950,000.00	50.00
496	4,950,000.01	4,960,000.00	50.10
497	4,960,000.01	4,970,000.00	50.20
498	4,970,000.01	4,980,000.00	50.30
499	4,980,000.01	4,990,000.00	50.40
500	4,990,000.01	5,000,000.00	50.50
501	5,000,000.01	5,010,000.00	50.60
502	5,010,000.01	5,020,000.00	50.70
503	5,020,000.01	5,030,000.00	50.80
504	5,030,000.01	5,040,000.00	50.90
505	5,040,000.01	5,050,000.00	51.00
506	5,050,000.01	5,060,000.00	51.10
507	5,060,000.01	5,070,000.00	51.20
508	5,070,000.01	5,080,000.00	51.30
509	5,080,000.01	5,090,000.00	51.40
510	5,090,000.01	5,100,000.00	51.50
511	5,100,000.01	5,110,000.00	51.60
512	5,110,000.01	5,120,000.00	51.70
513	5,120,000.01	5,130,000.00	51.80
514	5,130,000.01	5,140,000.00	51.90
515	5,140,000.01	5,150,000.00	52.00
516	5,150,000.01	5,160,000.00	52.10
517	5,160,000.01	5,170,000.00	52.20
518	5,170,000.01	5,180,000.00	52.30
519	5,180,000.01	5,190,000.00	52.40
520	5,190,000.01	5,200,000.00	52.50
521	5,200,000.01	5,210,000.00	52.60
522	5,210,000.01	5,220,000.00	52.70

523	5,220,000.01	5,230,000.00	52.80
524	5,230,000.01	5,240,000.00	52.90
525	5,240,000.01	5,250,000.00	53.00
526	5,250,000.01	5,260,000.00	53.10
527	5,260,000.01	5,270,000.00	53.20
528	5,270,000.01	5,280,000.00	53.30
529	5,280,000.01	5,290,000.00	53.40
530	5,290,000.01	5,300,000.00	53.50
531	5,300,000.01	5,310,000.00	53.60
532	5,310,000.01	5,320,000.00	53.70
533	5,320,000.01	5,330,000.00	53.80
534	5,330,000.01	5,340,000.00	53.90
535	5,340,000.01	5,350,000.00	54.00
536	5,350,000.01	5,360,000.00	54.10
537	5,360,000.01	5,370,000.00	54.20
538	5,370,000.01	5,380,000.00	54.30
539	5,380,000.01	5,390,000.00	54.40
540	5,390,000.01	5,400,000.00	54.50
541	5,400,000.01	5,410,000.00	54.60
542	5,410,000.01	5,420,000.00	54.70
543	5,420,000.01	5,430,000.00	54.80
544	5,430,000.01	5,440,000.00	54.90
545	5,440,000.01	5,450,000.00	55.00
546	5,450,000.01	5,460,000.00	55.10
547	5,460,000.01	5,470,000.00	55.20
548	5,470,000.01	5,480,000.00	55.30
549	5,480,000.01	5,490,000.00	55.40
550	5,490,000.01	5,500,000.00	55.50
551	5,500,000.01	5,510,000.00	55.60
552	5,510,000.01	5,520,000.00	55.70
553	5,520,000.01	5,530,000.00	55.80
554	5,530,000.01	5,540,000.00	55.90
555	5,540,000.01	5,550,000.00	56.00
556	5,550,000.01	5,560,000.00	56.10
557	5,560,000.01	5,570,000.00	56.20
558	5,570,000.01	5,580,000.00	56.30
559	5,580,000.01	5,590,000.00	56.40
560	5,590,000.01	5,600,000.00	56.50
561	5,600,000.01	5,610,000.00	56.60
562	5,610,000.01	5,620,000.00	56.70

563	5,620,000.01	5,630,000.00	56.80
564	5,630,000.01	5,640,000.00	56.90
565	5,640,000.01	5,650,000.00	57.00
566	5,650,000.01	5,660,000.00	57.10
567	5,660,000.01	5,670,000.00	57.20
568	5,670,000.01	5,680,000.00	57.30
569	5,680,000.01	5,690,000.00	57.40
570	5,690,000.01	5,700,000.00	57.50
571	5,700,000.01	5,710,000.00	57.60
572	5,710,000.01	5,720,000.00	57.70
573	5,720,000.01	5,730,000.00	57.80
574	5,730,000.01	5,740,000.00	57.90
575	5,740,000.01	5,750,000.00	58.00
576	5,750,000.01	5,760,000.00	58.10
577	5,760,000.01	5,770,000.00	58.20
578	5,770,000.01	5,780,000.00	58.30
579	5,780,000.01	5,790,000.00	58.40
580	5,790,000.01	5,800,000.00	58.50
581	5,800,000.01	5,810,000.00	58.60
582	5,810,000.01	5,820,000.00	58.70
583	5,820,000.01	5,830,000.00	58.80
584	5,830,000.01	5,840,000.00	58.90
585	5,840,000.01	5,850,000.00	59.00
586	5,850,000.01	5,860,000.00	59.10
587	5,860,000.01	5,870,000.00	59.20
588	5,870,000.01	5,880,000.00	59.30
589	5,880,000.01	5,890,000.00	59.40
590	5,890,000.01	5,900,000.00	59.50
591	5,900,000.01	5,910,000.00	59.60
592	5,910,000.01	5,920,000.00	59.70
593	5,920,000.01	5,930,000.00	59.80
594	5,930,000.01	5,940,000.00	59.90
595	5,940,000.01	5,950,000.00	60.00
596	5,950,000.01	5,960,000.00	60.10
597	5,960,000.01	5,970,000.00	60.20
598	5,970,000.01	5,980,000.00	60.30
599	5,980,000.01	5,990,000.00	60.40
600	5,990,000.01	6,000,000.00	60.50
601	6,000,000.01	6,010,000.00	60.60
602	6,010,000.01	6,020,000.00	60.70

603	6,020,000.01	6,030,000.00	60.80
604	6,030,000.01	6,040,000.00	60.90
605	6,040,000.01	6,050,000.00	61.00
606	6,050,000.01	6,060,000.00	61.10
607	6,060,000.01	6,070,000.00	61.20
608	6,070,000.01	6,080,000.00	61.30
609	6,080,000.01	6,090,000.00	61.40
610	6,090,000.01	6,100,000.00	61.50
611	6,100,000.01	6,110,000.00	61.60
612	6,110,000.01	6,120,000.00	61.70
613	6,120,000.01	6,130,000.00	61.80
614	6,130,000.01	6,140,000.00	61.90
615	6,140,000.01	6,150,000.00	62.00
616	6,150,000.01	6,160,000.00	62.10
617	6,160,000.01	6,170,000.00	62.20
618	6,170,000.01	6,180,000.00	62.30
619	6,180,000.01	6,190,000.00	62.40
620	6,190,000.01	6,200,000.00	62.50
621	6,200,000.01	6,210,000.00	62.60
622	6,210,000.01	6,220,000.00	62.70
623	6,220,000.01	6,230,000.00	62.80
624	6,230,000.01	6,240,000.00	62.90
625	6,240,000.01	6,250,000.00	63.00
626	6,250,000.01	6,260,000.00	63.10
627	6,260,000.01	6,270,000.00	63.20
628	6,270,000.01	6,280,000.00	63.30
629	6,280,000.01	6,290,000.00	63.40
630	6,290,000.01	6,300,000.00	63.50
631	6,300,000.01	6,310,000.00	63.60
632	6,310,000.01	6,320,000.00	63.70
633	6,320,000.01	6,330,000.00	63.80
634	6,330,000.01	6,340,000.00	63.90
635	6,340,000.01	6,350,000.00	64.00

Art. 4.- ACTUALIZACION CATASTRAL.- Igualmente con el objeto de recuperar el costo por emisión de títulos, se establece la tasa por Actualización Catastral por cada título emitido por un valor de $ 1.00 para este bienio.

Art. 5.- VALORACION DE LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de elementos de:

a.- valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, 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.- valor de las Edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado con 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.

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, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para efectos de calculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de Terrenos.- se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, trasporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con el que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza los precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos.

TABLAS DE VALORES DE TIERRAS POR METRO CUADRADO

clase	$/m2
1	2.38
2	2.02
3	1.49
4	1.13
5	0.95
6	0.81
7	0.66
8	0.13

b) Valor de Edificaciones.- se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: De carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; cimiento vigas y columnas, entre pisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados revestimiento de pisos interiores y exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco.

Art. 6.- BANDA IMPOSITIVA.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje del 0.31 Por mil del valor de la propiedad según el art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 7.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Quero, el 0.15 por mil del valor de la propiedad, Ley 2004-44, Reg. Of. No. 429 del 27 de septiembre del 2004

Art. 8.- VALOR IMPONIBLE.- Para establecer el valor imponible, se sumaran 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. 9.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicaran las siguientes reglas: Los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se hará constar separadamente el valor que corresponde a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor de impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avaluó 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 periodo.

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

Art. 10.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.- Están exentas del pago del impuesto predial rural, las siguientes propiedades,

a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público.

c) Las Propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular, cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.

d) Las propiedades de Gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular, y no persigan fines de lucro.

e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

f) Los terrenos que posean y mantengan los bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se 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 del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

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

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

4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar e 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; y,

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

Art. 11.- 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 hipotecaría 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 sujetaran a las siguientes reglas:

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

2.- Cuando por pestes, desastres naturales, calamidad 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 rebajara proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la perdida.

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 proporcional en el año en que se produjera 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 presentara solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Art. 12.- NOTIFICACION DE NUEVOS AVALÚOS.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, 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, radio; y/o carteles, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa, radio y/o carteles, a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos, conocer la nueva valoración. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades.

Art. 13.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal remitirá a Rentas Municipales para la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrado y debidamente contabilizados, pasarán a Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 14.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo, y, por último las multas, según Art. 47 del Código Orgánico Tributario.

Cuando el contribuyente o responsable debe varios títulos de crédito el pago se imputará primero al titulo de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 15.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DE IMPUESTOS.- 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificara por la prensa, radio, carteles o boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizara el pago en base al catastro del año anterior y se entregara al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularan los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Art. 16.- 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 siguiente al que

corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario.

El interés se calculará cada mes sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 17.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y Art. 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

Art. 18.- CERTIFICADOS DE AVALUOS.- La Sección Avalúos y Catastros del Municipio de Quero conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial rural, con la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo no previsto en la presente ordenanza deberá acogerse a la legislación vigente de la República del Ecuador.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y Web Institucional.

TERCERA.- Quedan derogadas todas la Ordenanza o disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, a los cinco días del mes de diciembre del 2019.

Lic. José Morales Ll.
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL
CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

Lic. Marco Núñez Barreno
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO.- Que la **"LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION LIQUIDACIÓN Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON QUERO Y SUS**

PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2020-2021", que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, en SESIÓNES ORDINARIAS efectuadas los días martes 26 de noviembre del 2019 y jueves 05 de diciembre del 2019; según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.- Quero, 11 de diciembre del 2019.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal del Gobierno Municipal del Cantón Santiago de Quero, para su sanción tres ejemplares originales de la Reforma a la Ordenanza que Regula la Determinación, Administración, Liquidación y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales del Cantón Quero y sus Parroquias para el bienio 2020-2021.

Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.- Quero, 12 de diciembre del año 2019.- a las 09H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente; y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONÓ FAVORABLEMENTE "LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2020-2021"**, por tanto procédase de conformidad con la Ley, ordenando que sea publicada en la forma y lugares acostumbrados

Lic. José Morales J.
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL
CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

CERTIFICO.- Que el Decreto que antecede fue firmado por el señor Lic. José Ricardo Morales Jaya, - en la fecha señalada.

Lic. Marco Núñez Barreno
Secretario del Concejo

