GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros** y **la valoración de la propiedad urbana y rural**;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

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

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

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal o quien haga sus veces, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

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

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

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

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

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

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

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima Autoridad del área Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

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

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

a. Valor del suelo;

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

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

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

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

Además, presenta el análisis de:

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CHUNCHI

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

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

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

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

IPC inicial (diciembre 2019): Cuenca107.30

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO PREDIAL URBANO 2022 – 2023

AREA URBANA DE CHUNCHI

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

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

CUADRO DEL VALOR DE LA TIERRA

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

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

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

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

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforma al siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

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

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS COEFICIENTE

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a .88

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS COEFICIENTE

ADOQUIN 1.0 a .88

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

VI = Vsh x Fa x s

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

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

2.-) Valor de edificaciones

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

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

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI

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

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

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

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

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

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

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

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

INSTALACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

IPC inicial (diciembre 2019): Cuenca 107.30

IPC actual (septiembre 2021): Cuenca 108.27

Cuadro de Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

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

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

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

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

Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Art. 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

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

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

CAPÍTULO V

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

1. Valor de terrenos

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

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

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

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

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

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN CHUNCHI

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

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos, Expresado en el cuadro siguiente;

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

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

CUADRO DE SECTORES HOMOGENEOS CABECERAS PARROQUIALES

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

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

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

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE **2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a500.0000
+ de 500.0001

2 .- TOPOGRÁFICOS **1. 00 A 0.96**

PLANA
PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

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

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL
NO TIENE

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

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

5.- CALIDAD DEL SUELO

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

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.9420**

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

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

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

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 46.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

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 25 de noviembre del 2021, y en segundo debate en sesión del 08 de diciembre del 2021.

Chunchi, 13 de Diciembre del 2021.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

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

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

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

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

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

Chunchi, 15 de Diciembre de 2021

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.