



# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

## ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

### EDICIÓN ESPECIAL

**Año III - Nº 547**

**Quito, lunes 4 de  
abril de 2016**

**Valor: US\$ 1,25 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre  
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 3941-800  
Exts. 2301 - 2305

Distribución (Almacén):  
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:  
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 252-7107

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

52 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

### SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS  
DESCENTRALIZADOS**

**ORDENANZAS MUNICIPALES:**

- **Cantón Macará: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017 .....** 1
- **Cantón Marcabelí: Que regula la actualización, determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017 .....** 15
- **Cantón Palanda: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017 .....** 32

---

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MACARÁ**

**Considerando:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN MACARÁ**

## **CAPITULO I**

### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**a) CODIFICACION CATASTRAL:**

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

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

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

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

**b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

1. Identificación del predio:
2. Tenencia del predio:
3. Descripción física del terreno:
4. Infraestructura y servicios:
5. Uso de suelo del predio:
6. Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-**

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

**CAPITULO IV****IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

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

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

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

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

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

**Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

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

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

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con 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 Macará.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON MACARA  
CADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2016**

| Sector | Cobertura    | Infraestructura Básica |           |            |          | Infraest. Complem. |              | Serv. Mun   | Serv. Mun   | Total | Núm. |
|--------|--------------|------------------------|-----------|------------|----------|--------------------|--------------|-------------|-------------|-------|------|
|        |              | Alcant                 | Agua Pot. | Elec. Alum | Red Vial | Red Telef          | Acera y Bord | Aseo Calles | Rec. Basura |       |      |
| SH 1   | Cobertura    | 99.40                  | 99.80     | 99.94      | 85.56    | 98.78              | 43.35        | 79.21       | 99.33       | 88.17 | 126  |
|        | Déficit      | 0.60                   | 0.20      | 0.06       | 14.44    | 1.22               | 56.65        | 20.79       | 0.67        | 11.83 |      |
| SH 2   | Cobertura    | 85.12                  | 85.33     | 92.05      | 53.75    | 82.60              | 23.21        | 19.55       | 91.62       | 66.65 | 53   |
|        | Déficit      | 14.88                  | 14.67     | 7.95       | 46.25    | 17.40              | 76.79        | 80.45       | 8.38        | 33.35 |      |
| SH 3   | Cobertura    | 57.45                  | 66.64     | 73.66      | 39.32    | 63.41              | 17.78        | 9.78        | 76.44       | 50.56 | 27   |
|        | Déficit      | 42.55                  | 33.36     | 26.34      | 60.68    | 36.59              | 82.22        | 90.22       | 23.56       | 49.44 |      |
| SH 4   | Cobertura    | 38.67                  | 56.11     | 60.90      | 27.59    | 47.94              | 9.82         | 6.55        | 68.36       | 39.49 | 33   |
|        | Déficit      | 61.33                  | 43.89     | 39.10      | 72.41    | 52.06              | 90.18        | 93.45       | 31.64       | 60.51 |      |
| SH 5   | Cobertura    | 19.24                  | 25.79     | 33.93      | 22.61    | 24.79              | 6.41         | 4.97        | 33.17       | 21.36 | 58   |
|        | Déficit      | 80.76                  | 74.21     | 66.07      | 77.39    | 75.21              | 93.59        | 95.03       | 66.83       | 78.64 |      |
| SH 6   | Cobertura    | 4.65                   | 1.94      | 13.10      | 6.64     | 5.66               | 0.38         | 0.00        | 1.88        | 4.28  | 64   |
|        | Déficit      | 95.35                  | 98.06     | 86.90      | 93.34    | 94.34              | 99.63        | 100.00      | 98.13       | 95.72 |      |
| MACARA | T. Cobertura | 50.76                  | 55.93     | 62.26      | 32.24    | 53.86              | 16.82        | 20.01       | 61.80       | 45.09 | 361  |
|        | T. Déficit   | 49.24                  | 44.07     | 37.74      | 60.76    | 46.14              | 83.18        | 79.99       | 38.20       | 54.91 |      |

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

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO  
CATASTRO 2016-2017  
ÁREA URBANA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL MACARA**

| Sector Homog. | Límit. Sup. | Valor m <sup>2</sup> | Límit. Inf. | Valor m <sup>2</sup> | No Mz |
|---------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------|
| 1             | 9,38        | 100                  | 8,10        | 86                   | 111   |
| 2             | 8,05        | 80                   | 6,83        | 68                   | 53    |
| 3             | 6,81        | 60                   | 5,50        | 48                   | 46    |
| 4             | 5,50        | 40                   | 4,22        | 31                   | 35    |
| 5             | 4,22        | 30                   | 2,96        | 21                   | 60    |
| 6             | 2,95        | 8                    | 1,70        | 5                    | 56    |

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION  
POR INDICADORES**

|  |             |
|--|-------------|
| <b>1.- GEOMETRICOS</b>                   | COEFICIENTE |
| 1.1 RELACION FRENTE/<br>FONDO            | 1.0 a .94   |
| 1.2 FORMA                                | 1.0 a .94   |
| 1.3 SUPERFICIE                           | 1.0 a .94   |
| 1.4 LOCALIZACION EN LA<br>MANZANA        | 1.0 a .95   |
| <b>2.- TOPOGRAFICOS</b>                  |             |
| 2.1 CARACTERISTICAS DEL<br>SUELO         | 1.0 a .95   |
| 2.2 TOPOGRAFIA                           | 1.0 a .95   |
| <b>3.- ACCESIBILIDAD A<br/>SERVICIOS</b> | COEFICIENTE |

|     |   |             |
|-----|---|-------------|
| 3.1 | INFRAESTRUCTURA<br>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<br>COMPLEMENTARIA Y<br>SERVICIOS | 1.0 a .93   |
|     | ACERAS  |             |
|     | BORDILLOS                                       |             |
|     | TELEFONO  |             |
|     | RECOLECCION DE<br>BASURA                        |             |
|     | ASEO DE CALLES                                  |             |

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones**

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

interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de

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

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN  
CATASTRO URBANO y RURAL 2016-2017 GAD MACARA**

| COLUMNAS Y PILASTRAS | Hor.         |              |        |        |        |            |             |             |        |
|----------------------|--------------|--------------|--------|--------|--------|------------|-------------|-------------|--------|
|                      | No tiene     | Armado       | Hierro | Madera | Caña   | Piedra     | Ladrillo    | Adobe       |        |
|                      | 0,0000       | 2,6998       | 1,4608 | 0,7258 | 0,5155 | 0,5494     | 0,4855      | 0,4855      | 0,0000 |
| VIGAS Y CADENAS      | Hor.         |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | No tiene     | Armado       | Hierro | Madera | Caña   |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,9611       | 0,4484 | 0,5863 | 0,1204 | 0,0000     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |
| ENTRE PISOS          | Los. Hor. Ar |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | No tiene     | Los. Hor. Ar | Hierro | Madera | Caña   | Mad.-Ladri | Bov. Ladill | Bov. Piedra |        |
|                      | 0,0000       | 0,4063       | 0,2709 | 0,1655 | 0,0587 | 0,1806     | 0,1585      | 0,5117      | 0,0000 |
| PAREDES              | Los. Hor. Ar |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | Bloque       | Ladrillo     | Piedra | Adobe  | Tapial | Bahareque  | Mad. Fina   | Mad. Común  | Caña   |
|                      | 0,8384       | 0,7527       | 0,7146 | 0,6240 | 0,5288 | 0,4259     | 1,7149      | 0,6936      | 0,3716 |
| ESCALERA             | Hor. Armado  |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0435       | 0,0377       | 0,0295 | 0,0260 | 0,0189 | 0,0403     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |
| CUBIERTA             | Est. Estruc  |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 12,3730      | 1,9259       | 1,5693 | 1,1413 | 0,5700 | 0,2226     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |
| REVES. DE PISOS      | Cem. Alisa   |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,1288       | 3,6224       | 1,6105 | 0,9663 | 0,5147 | 1,0952     | 0,2577      | 0,3221      | 0,1933 |
| REVES. INTERIORES    | Mad. Fina    |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 3,8399       | 0,6795 | 0,4378 | 0,2475 | 1,0677     | 1,1716      | 3,0867      | 0,0000 |
| REVES. EXTERIORES    | Mad. Fina    |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,8598       | 0,3149 | 0,2029 | 0,0902 | 1,2423     | 0,5413      | 1,7394      | 2,1968 |
| REVES. ESCALERA      | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,0638       | 0,0129 | 0,0073 | 0,0041 | 0,0444     | 0,0513      | 0,0129      | 0,0000 |
| TUMBADOS             | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 2,5722       | 0,4551 | 0,2932 | 0,1658 | 0,4161     | 0,6827      | 2,2757      | 0,0000 |
| CUBIERTA             | Enl. Are-Ce  |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,3217       | 1,2840       | 0,8189 | 0,6598 | 0,4373 | 0,8410     | 0,5700      | 0,4237      | 0,1220 |
| PUERTAS              | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 1,1710       | 0,5778 | 2,4178 | 1,2052 | 0,0311     | 0,8904      | 0,0000      | 0,0000 |
| VENTANAS             | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,3649       | 0,1311 | 0,4029 | 0,2826 | 0,0325     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |
| CUBRE VENTANAS       | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,4222       | 0,0899 | 0,1981 | 0,1909 | 0,6494     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |
| CLOSETS              | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,9093       | 0,3106 | 0,4658 | 0,5693 | 0,0000     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |
| SANITARIOS           | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,1130       | 0,2718 | 0,2718 | 0,9794 | 0,0000     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |
| BAÑOS                | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,0326       | 0,0558 | 0,0837 | 0,1023 | 0,1488     | 0,1674      | 0,2232      | 0,4651 |
| ELECTRICAS           | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 2,9644       | 3,0063 | 3,0284 | 0,0000 | 0,0000     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |
| ESPECIALES           | No tiene     |              |        |        |        |            |             |             |        |
|                      | 0,0000       | 0,0000       | 0,0000 | 1,5351 | 0,4651 | 0,0000     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000 |

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 16,30; y la constante P2 en el valor de:14,55 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

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

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

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

| AFECTACION<br>COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE<br>CONSERVACION |         |             |                 |
|---|---------|-------------|-----------------|
| Años cumplidos  | Estable | % a reparar | Total deterioro |
| 0-2   | 1       | 0,84 a .30  | 0               |

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

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

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

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

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

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

**Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2°/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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

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

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

**Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.75 o/oo (CERO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

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

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

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

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

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

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

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

| FECHA DE PAGO           | PORCENTAJE DE DESCUENTO |
|-------------------------|-------------------------|
| Del 1 al 15 de enero    | 10%                     |
| Del 16 al 31 de enero   | 9%                      |
| Del 1 al 15 de febrero  | 8%                      |
| Del 16 al 28 de febrero | 7%                      |
| Del 1 al 15 de marzo    | 6%                      |
| Del 16 al 31 de marzo   | 5%                      |
| Del 1 al 15 de abril    | 4%                      |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Del 16 al 30 de abril | 3% |
| Del 1 al 15 de mayo   | 3% |
| Del 16 al 31 de mayo  | 2% |
| Del 1 al 15 de junio  | 2% |
| Del 16 al 30 de junio | 1% |

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

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

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

**a) LEY 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 una proporcional al excedente.

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios

5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones
7. Gastos e Inversiones

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

#### a.-) Valor de terrenos

##### Sectores homogéneos:

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

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

#### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GAD MACARA

| No. | SECTORES              |
|-----|-----------------------|
| 1   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.1  |
| 2   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.2  |
| 3   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.3  |
| 4   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.11 |
| 5   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.3  |
| 6   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.31 |
| 7   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.4  |

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;

| °       | Calidad del suelo 1 | Calidad del suelo 2 | Calidad del suelo 3 | Calidad del suelo 4 | Calidad del suelo 5 | Calidad del suelo 6 | Calidad del suelo 7 | Calidad del suelo 8 |
|---------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| SH 4.1  | 15427.39            | 13591.53            | 11577.97            | 9900                | 8752.42             | 7383.05             | 5369.49             | 3691.53             |
| SH 5.2  | 6236.54             | 5490.87             | <b>4677.40</b>      | 3999.52             | 3525                | 2982.69             | 2169.23             | 1491.35             |
| SH 4.3  | 3227.80             | 2841.86             | 2420.85             | 2070                | 1824.41             | 1543.73             | 1122.71             | 771.86              |
| SH 5.3  | 5307.69             | 4673.08             | 3980.77             | 3403.85             | 3000                | 2538.46             | 1846.15             | 1269.23             |
| SH 5.4  | 3556.15             | 3130.96             | 2667.12             | 2280.58             | 2010                | 1700.77             | 1236.92             | 850.38              |
| SH 4.11 | 62372.88            | 54915.25            | 46779.66            | 40000               | 35254.24            | 29830.51            | 21694.92            | 14.915.25           |
| SH 5.31 | 44230.77            | 38942.31            | 33173.08            | 28365.38            | 25000               | 21153.85            | 15384.62            | 10576.92            |

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| <b>1.- GEOMÉTRICOS:</b>                   | <b>1.00 A 0.98</b>  | 10.0001 a 20.0000<br>20.0001 a 50.0000<br>50.0001 a 100.0000<br>100.0001 a 500.0000<br>+ de 500.0001 |
| <b>1.1 FORMA DEL PREDIO</b>               |                     |  |
| REGULAR                                   |                     |  |
| IRREGULAR                                 |                     |  |
| MUY IRREGULAR                             |                     |  |
| <b>1.2 POBLACIONES CERCANAS</b>           | <b>1.00 A 0.96</b>  |  |
| CAPITAL PROVINCIAL                        |                     |  |
| CABECERA CANTONAL                         |                     |  |
| CABECERA PARROQUIAL                       |                     |  |
| ASENTAMIENTO URBANOS                      |                     |  |
| <b>1.3 SUPERFICIE</b>                     | <b>2.26 A 0.65</b>  |  |
| 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                          |                     |  |
| <b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>                   | <b>1.00 A 0.96</b>  |  |
| PLANA                                     |                     |  |
| PENDIENTE LEVE                            |                     |  |
| PENDIENTE MEDIA                           |                     |  |
| PENDIENTE FUERTE                          |                     |  |
| <b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>         | <b>1.00 A 0.96</b>  |  |
| PERMANENTE                                |                     |  |
| PARCIAL                                   |                     |  |
| OCASIONAL                                 |                     |  |
| <b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b> | <b>1.00 A 0.93</b>  |  |
| PRIMER ORDEN                              |                     |  |
| SEGUNDO ORDEN                             |                     |  |
| TERCER ORDEN                              |                     |  |
| HERRADURA                                 |                     |  |
| FLUVIAL                                   |                     |  |
| LÍNEA FÉRREA                              |                     |  |
| NO TIENE                                  |                     |  |
| <b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>              |                     |  |
| <b>5.1 TIPO DE RIESGOS</b>                | <b>1.00 A 0.70</b>  |  |
| DESLAVES                                  |                     |  |
| HUNDIMIENTOS                              |                     |  |
| VOLCÁNICO                                 |                     |  |
| CONTAMINACIÓN                             |                     |  |
| HELADAS                                   |                     |  |
| INUNDACIONES                              |                     |  |
| VIENTOS                                   |                     |  |
| NINGUNA                                   |                     |  |
| <b>5.2 EROSIÓN</b>                        | <b>0.985 A 0.96</b> |  |
| LEVE                                      |                     |  |
| MODERADA                                  |                     |  |

|            |                          |                     |
|------------|--------------------------|---------------------|
|            | SEVERA                   |                     |
| <b>5.3</b> | <b>DRENAJE</b>           | <b>1.00 A 0.96</b>  |
|            | EXCESIVO                 |                     |
|            | MODERADO                 |                     |
|            | MAL DRENADO              |                     |
|            | BIEN DRENADO             |                     |
| <b>6.-</b> | <b>SERVICIOS BÁSICOS</b> | <b>1.00 A 0.942</b> |
|            | 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

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

**Artículo 44. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.75 o/oo (CERO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 45.- DETERMINACION DE LA TASA ADMINISTRATIVA EN PREDIOS URBANOS Y RURALES.-** Para determinar la cuantía de la tasa administrativa en predios urbanos y rurales, se aplicará el valor de 1.00 (UN DÓLAR).

**Artículo 46.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

**Artículo 47.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique

la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Artículo 48.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

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

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

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Macará a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará.

f.) Ab. Susana Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico: Que, la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN MACARÁ**, fue aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Macará, en sesiones extraordinarias del 10 y 30 de diciembre del 2015, en primer y segundo debate respectivamente.

Macará, 07 de enero del 2016.

f.) Ab. Susana F. Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

**ALCALDÍA DEL CANTÓN MACARÁ.-** En la ciudad de Macará, a los siete días del mes de enero del dos mil dieciséis, a las 10h00 horas.- 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 ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN MACARÁ**, ejecútense y promulgase la presente Ordenanza Municipal.

f.) Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde de Cantón Macará.

Proveyó y firmo la presente ordenanza, conforme el decreto que antecede el Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará, a los siete días del mes de enero del dos mil dieciséis; lo **CERTIFICO**.

f.) Ab. Susana F. Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

---

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO  
AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTON MARCABELI**

**Considerando:**

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

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

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

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos*

y nacionalidades.” Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,

- d. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 10 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el

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

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

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

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

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

#### **Expide:**

### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 - 2017 DEL CANTÓN MARCABELÍ.**

#### **CAPITULO I**

##### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

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

**Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.-** Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad,

ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **a) CODIFICACION CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA

y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

#### **b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO II**

### **DEL VALOR, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

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

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

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

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD del Cantón Marcabellí

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

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

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

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

**Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero,

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes del impuesto a los predios urbanos y rurales, previo el certificado de no adeudar a la municipalidad y para el caso de trámites judiciales se exigirá la solicitud por escrito firmada por un profesional de Derecho, la cual adjuntará la copia de su credencial.

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

## CAPITULO IV

## IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

**Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA .-**

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

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

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con 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.

**GAD DEL CANTON MARCABELI  
COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS**

| SECTOR HOMOGENEO     | COBERTURA<br>DEFICIT | Infraestructura Básica |              |              |              | Infraest. Complem. |              | Serv. Mun R.B./Aseo | promedio zonas |
|----------------------|----------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|---------------------|----------------|
|                      |                      | Alcant.                | Agua Pot.    | Elec. Alum.  | Red Vial     | R Telef.           | Acy Bord     |                     |                |
| 1                    | COBERTURA            | 45,63                  | 85,00        | 93,26        | 81,26        | 76,25              | 81,22        | 89,00               | 78,80          |
|                      | DEFICIT              | 54,37                  | 15,00        | 6,74         | 18,74        | 23,75              | 18,78        | 11,00               | 21,20          |
| 2                    | COBERTURA            | 34,04                  | 58,36        | 64,46        | 44,15        | 44,44              | 37,44        | 64,33               | 49,60          |
|                      | DEFICIT              | 65,96                  | 41,64        | 35,54        | 55,85        | 55,56              | 62,56        | 35,67               | 50,40          |
| 3                    | COBERTURA            | 27,76                  | 64,86        | 62,05        | 33,65        | 50,00              | 37,46        | 39,58               | 45,05          |
|                      | DEFICIT              | 72,25                  | 35,14        | 37,95        | 66,35        | 50,00              | 62,54        | 60,42               | 54,95          |
| 4                    | COBERTURA            | 16,70                  | 44,79        | 31,32        | 19,94        | 21,46              | 3,73         | 18,01               | 22,28          |
|                      | DEFICIT              | 83,30                  | 55,21        | 68,68        | 80,06        | 78,54              | 96,27        | 81,99               | 77,72          |
| 5                    | COBERTURA            | 9,07                   | 26,64        | 17,51        | 15,38        | 14,52              | 2,82         | 12,72               | 14,09          |
|                      | DEFICIT              | 90,93                  | 73,36        | 82,49        | 84,62        | 85,48              | 97,18        | 87,28               | 85,91          |
| Cobertura<br>Deficit |                      | <b>19,03</b>           | <b>39,95</b> | <b>38,37</b> | <b>27,77</b> | <b>29,52</b>       | <b>23,24</b> | <b>31,95</b>        | <b>29,98</b>   |
|                      |                      | <b>80,97</b>           | <b>60,05</b> | <b>61,63</b> | <b>72,23</b> | <b>70,48</b>       | <b>76,76</b> | <b>68,05</b>        | <b>70,02</b>   |

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

**GAD DEL CANTON MARCABELI  
PRECIO POR SECTOR HOMOGENEEO**

| SECTOR | SUB - SECTOR | LIMITE SUPERIOR | PRECIO |         | LIMITE INFERIOR |
|--------|--------------|-----------------|--------|---------|-----------------|
| 1      | 1-1          | 9,250           | 66,00  | DOLARES | 8,869           |
|        | 1-2          | 8,869           | 60,00  | DOLARES | 8,487           |
|        | 1-3          | 8,487           | 55,00  | DOLARES | 8,106           |
|        | 1-4          | 8,106           | 50,00  | DOLARES | 7,724           |
| 2      | 2-1          | 7,442           | 45,00  | DOLARES | 7,128           |
|        | 2-2          | 7,128           | 41,00  | DOLARES | 6,814           |
|        | 2-3          | 6,814           | 37,00  | DOLARES | 6,500           |
|        | 2-4          | 6,500           | 33,00  | DOLARES | 6,186           |
| 3      | 3-1          | 6,131           | 30,00  | DOLARES | 5,761           |
|        | 3-2          | 5,761           | 27,00  | DOLARES | 5,391           |
|        | 3-3          | 5,391           | 24,00  | DOLARES | 5,021           |
|        | 3-4          | 5,021           | 21,00  | DOLARES | 4,651           |
| 4      | 4-1          | 4,644           | 17,00  | DOLARES | 4,262           |
|        | 4-2          | 4,262           | 15,00  | DOLARES | 3,880           |
|        | 4-3          | 3,880           | 13,00  | DOLARES | 3,498           |
|        | 4-4          | 3,498           | 11,00  | DOLARES | 3,116           |
| 5      | 4-1          | 3,112           | 9,00   | DOLARES | 2,729           |
|        | 4-2          | 2,729           | 7,00   | DOLARES | 2,347           |
|        | 4-3          | 2,347           | 6,00   | DOLARES | 1,964           |
|        | 4-4          | 1,964           | 5,00   | DOLARES | 1,581           |

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

- 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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

- 1.- **GEOMETRICOS** COEFICIENTE
  - 1.1 RELACION FRENTE/ FONDO 1.0 a .94
  - 1.2 FORMA 1.0 a .94
  - 1.3 SUPERFICIE 1.0 a .94
  - 1.4 LOCALIZACION EN LA MANZANA 1.0 a .95
- 2.- **TOPOGRAFICOS**
  - 2.1 CARACTERISTICAS DEL SUELO 1.0 a .95
  - 2.2 TOPOGRAFIA 1.0 a .95
- 3.- **ACCESIBILIDAD A SERVICIOS** COEFICIENTE
  - 3.1 INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a .88
    - AGUA POTABLE
    - ALCANTARILLADO
    - ENERGIA ELECTRICA
  - 3.2 VIAS COEFICIENTE

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

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

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

Donde:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO}$$

$$Vsh = \text{VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEEO O VALOR INDIVIDUAL}$$

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones**

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

interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

**GAD DEL CANTON MARCABELI  
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO**

| Rubro Edificación           | Factor | Rubro Edificación               | Factor | Rubro Edificación           | Factor |
|-----------------------------|--------|---------------------------------|--------|-----------------------------|--------|
| <b>ESTRUCTURA</b>           |        | <b>ACABADOS</b>                 |        | <b>INSTALACIONES</b>        |        |
| <b>Columnas y Pilastras</b> |        | <b>Revestimiento de Pisos</b>   |        | <b>Sanitarias</b>           |        |
| No Tiene                    | 0      | No tiene                        | 0      | No tiene                    | 0      |
| Hormigón Armado             | 2.2584 | Madera Común                    | 0.215  | Pozo Ciego                  | 0.1345 |
| Pilotes                     | 1.413  | Caña                            | 0.0755 | Canalización Aguas Servidas | 0.1611 |
| Hierro                      | 1.8485 | Madera Fina                     | 1.423  | Canalización Aguas Lluvias  | 0.1611 |
| Madera Común                | 0.6753 | Arena-Cemento (Cemento Alisado) | 0.2468 | Canalización Combinado      | 0.2799 |
| Caña                        | 0.5005 | Tierra                          | 0      |                             |        |
| Madera Fina                 | 0.53   | Mármol                          | 3.997  | <b>Baños</b>                |        |
| Bloque                      | 0.5188 | Marmeton (Terrazo)              | 1.5987 | No tiene                    | 0      |
| Ladrillo                    | 0.5188 | Marmolina                       | 1.3375 | Letrina                     | 0.1972 |
| Piedra                      | 0.5838 | Baldosa Cemento                 | 1.0953 | Baño Común                  | 0.2743 |
| Adobe                       | 0.5188 | Baldosa Cerámica                | 1.099  | Medio Baño                  | 0.2432 |
| Tapial                      | 0.5188 | Parquet                         | 0.8995 | Un Baño                     | 0.3766 |
|                             |        | Vinyl                           | 0.6992 | Dos Baños                   | 0.7531 |
| <b>Vigas y Cadenas</b>      |        | Duela                           | 0.7243 | Tres Baños                  | 1.1297 |
| No tiene                    | 0      | Tablon / Gress                  | 0.8995 | Cuatro Baños                | 1.5063 |
| Hormigón Armado             | 0.5943 | Tabla                           | 0.4996 | + de 4 Baños                | 1.8829 |
| Hierro                      | 1.3263 | Azulejo                         | 0.649  |                             |        |
| Madera Común                | 0.379  | Cemento Alisado                 | 0.2468 | <b>Eléctricas</b>           |        |
| Caña                        | 0.1536 |                                 |        | No tiene                    | 0      |
| Madera Fina                 | 0.617  | <b>Revestimiento Interior</b>   |        | Alambre Exterior            | 0.3677 |
|                             |        | No tiene                        | 0      | Tubería Exterior            | 0.4137 |
| <b>Entre Pisos</b>          |        | Madera Común                    | 0.988  | Empotradas                  | 0.4265 |
| No Tiene                    | 0      | Caña                            | 0.3795 |                             |        |
| Hormigón Armado (Losa)      | 0.4697 | Madera Fina                     | 1.58   |                             |        |
| Hierro                      | 0.4611 | Arena-Cemento (Enlucido)        | 0.5687 |                             |        |
| Madera Común                | 0.1372 | Tierra                          | 0.1427 |                             |        |
| Caña                        | 0.0429 | Marmol                          | 2.995  |                             |        |
| Madera Fina                 | 0.422  | Marmeton                        | 2.115  |                             |        |
| Madera y Ladrillo           | 0.2981 | Marmolina                       | 1.235  |                             |        |
| Bóveda de Ladrillo          | 0.3728 | Baldosa Cemento                 | 0.6675 |                             |        |
| Bóveda de Piedra            | 0.276  | Baldosa Cerámica                | 1.224  |                             |        |
|                             |        | Azulejo                         | 1.6336 |                             |        |
| <b>Paredes</b>              |        | Grafiado                        | 0.4795 |                             |        |
| No tiene                    | 0      | Champiado                       | 0.634  |                             |        |
| Hormigón Armado             | 0.9314 | Piedra o Ladrillo               |        |                             |        |
| Madera Común                | 1.5518 | Hornamental                     | 1.4808 |                             |        |
| Caña                        | 0.2738 |                                 |        |                             |        |
| Madera Fina                 | 3.88   | <b>Revestimiento Exterior</b>   |        |                             |        |
| Bloque                      | 1.3864 | No tiene                        | 0      |                             |        |
| Ladrillo                    | 0.9517 | Madera Fina                     | 0.7342 |                             |        |
| Piedra                      | 1.1652 | Madera Común                    | 0.4591 |                             |        |
| Adobe                       | 0.4764 | Arena-Cemento (Enlucido)        | 0.2643 |                             |        |
|                             |        | Tierra                          | 0.0639 |                             |        |

|               |        |
|---------------|--------|
| Tapial        | 0.4282 |
| Bahareque     | 0.4041 |
| Fibro-Cemento | 0.7011 |

| <b>Escalera</b>   |        |
|-------------------|--------|
| No Tiene          | 0      |
| Hormigón Armado   | 0.0475 |
| Hormigón Ciclopeo | 0.0851 |
| Hormigón Simple   | 0.0292 |
| Hierro            | 0.0453 |
| Madera Común      | 0.0261 |
| Caña              | 0.0251 |
| Madera Fina       | 0.089  |
| Ladrillo          | 0.0208 |
| Piedra            | 0.0245 |

| <b>Cubierta</b>          |        |
|--------------------------|--------|
| No Tiene                 | 0      |
| Hormigón Armado (Losa)   | 2.2455 |
| Hierro (Vigas Metálicas) | 2.6105 |
| Estereoestructura        | 2.9492 |
| Madera Común             | 1.1621 |
| Caña                     | 0.2051 |
| Madera Fina              | 1.0498 |

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Marmol                        | 2.1068 |
| Marmetón                      | 2.1068 |
| Marmolina                     | 2.1068 |
| Baldosa Cemento               | 0.2227 |
| Baldosa Cerámica              | 0.406  |
| Grafiado                      | 0.2234 |
| Champiado                     | 0.2086 |
| Aluminio                      | 2.1078 |
| Piedra o Ladrillo Hornamental | 0.7072 |
| Cemento Alisado               | 0.6898 |

| <b>Revestimiento Escalera</b> |        |
|-------------------------------|--------|
| No tiene                      | 0      |
| Madera Común                  | 0.0234 |
| Caña                          | 0.015  |
| Madera Fina                   | 0.0456 |
| Arena-Cemento                 | 0.0076 |
| Tierra                        | 0.0023 |
| Marmol                        | 0.0783 |
| Marmetón                      | 0.0783 |
| Marmolina                     | 0.0783 |
| Baldosa Cemento               | 0.0313 |
| Baldosa Cerámica              | 0.0623 |
| Grafiado                      | 0.3531 |
| Champiado                     | 0.3531 |
| Piedra o Ladrillo hornamental | 0.0278 |

| <b>Tumbados</b> |        |
|-----------------|--------|
| No tiene        | 0      |
| Madera Común    | 0.7931 |
| Caña            | 0.161  |
| Madera Fina     | 1.3221 |
| Arena-Cemento   | 0.6118 |
| Tierra          | 0.1075 |
| Grafiado        | 0      |
| Champiado       | 0.404  |
| Fibro Cemento   | 0.663  |
| Fibra Sintética | 1.0707 |
| Estuco          | 0.7424 |

| <b>Cubierta</b>    |        |
|--------------------|--------|
| No Tiene           | 0      |
| Arena-Cemento      | 0.4183 |
| Baldosa Cemento    | 1.2154 |
| Baldosa Cerámica   | 1.1088 |
| Azulejo            | 0.649  |
| Fibro Cemento      | 1.1794 |
| Teja Común         | 0.8193 |
| Teja Vidriada      | 0.9267 |
| Zinc               | 0.4421 |
| Polietileno        | 0.8165 |
| Domos / Traslúcido | 0.8165 |
| Ruberoy            | 0.8165 |
| Paja-Hojas         | 0.1165 |
| Cady               | 0.117  |
| Tejuelo            | 0.8874 |

| <b>Puertas</b> |        |
|----------------|--------|
| No tiene       | 0      |
| Madera Común   | 0.4683 |
| Caña           | 0.015  |
| Madera Fina    | 1.1018 |
| Aluminio       | 2.1259 |
| Enrollable     | 1.0839 |
| Hierro-Madera  | 0.0691 |
| Madera Malla   | 0.03   |
| Tol Hierro     | 0.6982 |

| <b>Ventanas</b> |        |
|-----------------|--------|
| No tiene        | 0      |
| Hierro          | 0.4799 |
| Madera Común    | 0.3738 |
| Madera Fina     | 0.7423 |
| Aluminio        | 0.8449 |
| Enrollable      | 0.237  |
| Hierro-Madera   | 1      |
| Madera Malla    | 0.1755 |

| <b>Cubre Ventanas</b> |        |
|-----------------------|--------|
| No tiene              | 0      |
| Hierro                | 0.4817 |
| Madera Común          | 0.1755 |
| Caña                  | 0      |
| Madera Fina           | 0.6581 |
| Aluminio              | 0.5025 |
| Enrollable            | 0.7833 |
| Madera Malla          | 0.021  |

| <b>Closets</b> |        |
|----------------|--------|
| No tiene       | 0      |
| Madera Común   | 0.105  |
| Madera Fina    | 0.2519 |
| Aluminio       | 0.3434 |
| Tol Hierro     | 0.2304 |

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 asignaran 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 aplicará el método lineal con intervalo 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.

#### GAD DEL CANTON MARCABELI

##### Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

| Años cumplidos | 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 |
| 55-56 | 0.46 | 0.42 | 0.39 | 0.28 | 0.34 | 0.25 | 0.25 |
| 53-54 | 0.45 | 0.43 | 0.4  | 0.29 | 0.36 | 0.26 | 0.26 |
| 57-58 | 0.45 | 0.41 | 0.38 | 0.28 | 0.33 | 0.24 | 0.24 |
| 59-60 | 0.44 | 0.4  | 0.37 | 0.28 | 0.32 | 0.23 | 0.23 |
| 61-64 | 0.43 | 0.39 | 0.36 | 0.28 | 0.31 | 0.22 | 0.22 |
| 65-68 | 0.42 | 0.38 | 0.35 | 0.28 | 0.3  | 0.21 | 0.21 |
| 69-72 | 0.41 | 0.37 | 0.34 | 0.28 | 0.29 | 0.2  | 0.2  |
| 73-76 | 0.41 | 0.37 | 0.33 | 0.28 | 0.28 | 0.2  | 0.2  |
| 77-80 | 0.4  | 0.36 | 0.33 | 0.28 | 0.27 | 0.2  | 0.2  |
| 81-84 | 0.4  | 0.36 | 0.32 | 0.28 | 0.26 | 0.2  | 0.2  |
| 85-88 | 0.4  | 0.35 | 0.32 | 0.28 | 0.26 | 0.2  | 0.2  |
| 89    | 0.4  | 0.35 | 0.32 | 0.28 | 0.25 | 0.2  | 0.2  |

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

| AFECTACION                                       |         |             |                 |
|--|---------|-------------|-----------------|
| COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION |         |             |                 |
| Años cumplidos                                   | Estable | % a reparar | Total deterioro |
| 0-2  | 1       | 0,84 a .30  | 0               |

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

**Artículo 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE**

**PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 X 1.000 (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 X 1.000 (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

**Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2 x 1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

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

**Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.70 x 1000, (CERO PUNTO SETENTA POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava

del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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

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

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

#### a.-) Valor de terrenos

##### Sectores homogéneos:

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

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

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL**

|          |                      |
|----------|----------------------|
| <b>5</b> | SECTOR HOMOGÉNEO 7.1 |
|----------|----------------------|

| No.      | SECTORES             |
|----------|----------------------|
| <b>1</b> | SECTOR HOMOGÉNEO 3.1 |
| <b>2</b> | SECTOR HOMOGÉNEO 4.1 |
| <b>3</b> | SECTOR HOMOGÉNEO 5.1 |
| <b>4</b> | SECTOR HOMOGÉNEO 6.1 |

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 los cuadros siguientes:

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI  
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.11**

| Clase de Tierra | Punt. Prom | Coef. de Corr. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                              |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|
|                 |            |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 100000000000.0000 |
|                 |            |                | 1,23                 | 1               | 0,77            | 0,54            | 0,31            | 0,26            | 0,21            | 0,16            | 0,11             | 0,06              | 0,01              | 0                  | 0                   | 0                            |
| 1               | 90         | 1,25           | 69300                | 56250           | 43313           | 30375           | 17438           | 14625           | 11813           | 9000            | 6188             | 3375              | 563               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 2               | 82         | 1,14           | 63140                | 51250           | 39463           | 27675           | 15888           | 13325           | 10763           | 8200            | 5638             | 3075              | 513               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 3               | 72         | 1              | 55440                | 45000           | 34650           | 24300           | 13950           | 11700           | 9450            | 7200            | 4950             | 2700              | 450               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 4               | 60         | 0,83           | 46200                | 37500           | 28875           | 20250           | 11625           | 9750            | 7875            | 6000            | 4125             | 2250              | 375               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 5               | 53         | 0,74           | 40810                | 33125           | 25506           | 17888           | 10269           | 8613            | 6956            | 5300            | 3644             | 1988              | 331               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 6               | 42         | 0,58           | 32340                | 26250           | 20213           | 14175           | 8138            | 6825            | 5513            | 4200            | 2888             | 1575              | 263               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 7               | 33         | 0,46           | 25410                | 20625           | 15881           | 11138           | 6394            | 5363            | 4331            | 3300            | 2269             | 1238              | 206               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 8               | 20         | 0,28           | 15400                | 12500           | 9625            | 6750            | 3875            | 3250            | 2625            | 2000            | 1375             | 750               | 125               | 0                  | 0                   | 0                            |
|                 |            |                | 0,232                | 0,232           | 0,232           | 0,232           | 0,232           | 0,05            | 0,05            | 0,05            | 0,05             | 0,05              | 0,05              | 0,05               | 0,05                | 0                            |

Valor promedio base investigado: **45000**  
Superficie Predominante de zona: **0.0500 - 0.1000**

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI  
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.11**

| Clase de Tierra | Punt. Prom | Coef. de Corr. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                              |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|
|                 |            |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 100000000000.0000 |
|                 |            |                | 1,23                 | 1               | 0,77            | 0,54            | 0,31            | 0,26            | 0,21            | 0,16            | 0,11             | 0,06              | 0,01              | 0                  | 0                   | 0                            |
| 1               | 90         | 1,5            | 73920                | 60000           | 46200           | 32400           | 18600           | 15600           | 12600           | 9600            | 6600             | 3600              | 600               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 2               | 82         | 1,37           | 67349                | 54667           | 42093           | 29520           | 16947           | 14213           | 11480           | 8747            | 6013             | 3280              | 547               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 3               | 72         | 1,2            | 59136                | 48000           | 36960           | 25920           | 14880           | 12480           | 10080           | 7680            | 5280             | 2880              | 480               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 4               | 60         | 1              | 49280                | 40000           | 30800           | 21600           | 12400           | 10400           | 8400            | 6400            | 4400             | 2400              | 400               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 5               | 53         | 0,88           | 43531                | 35333           | 27207           | 19080           | 10953           | 9187            | 7420            | 5653            | 3887             | 2120              | 353               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 6               | 42         | 0,7            | 34496                | 28000           | 21560           | 15120           | 8680            | 7280            | 5880            | 4480            | 3080             | 1680              | 280               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 7               | 33         | 0,55           | 27104                | 22000           | 16940           | 11880           | 6820            | 5720            | 4620            | 3520            | 2420             | 1320              | 220               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 8               | 20         | 0,33           | 16427                | 13333           | 10267           | 7200            | 4133            | 3467            | 2800            | 2133            | 1467             | 800               | 133               | 0                  | 0                   | 0                            |
|                 |            |                | 0,232                | 0,232           | 0,232           | 0,232           | 0,232           | 0,05            | 0,05            | 0,05            | 0,05             | 0,05              | 0,05              | 0,05               | 0,05                | 0                            |

Valor promedio base investigado: **40000**  
Superficie Predominante de zona: **0.0500 - 0.1000**

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI  
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.11**

| Clase de Tierra | Punt. Prom | Coef. de Corr. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                              |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|
|                 |            |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 100000000000.0000 |
|                 |            |                | 1,23                 | 1               | 0,77            | 0,54            | 0,31            | 0,26            | 0,21            | 0,16            | 0,11             | 0,06              | 0,01              | 0                  | 0                   | 0                            |
| 1               | 90         | 1,7            | 73223                | 59434           | 45764           | 32094           | 18425           | 15453           | 12481           | 9509            | 6538             | 3566              | 594               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 2               | 82         | 1,55           | 66714                | 54151           | 41696           | 29242           | 16787           | 14079           | 11372           | 8664            | 5957             | 3249              | 542               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 3               | 72         | 1,36           | 58578                | 47547           | 36611           | 25675           | 14740           | 12362           | 9985            | 7608            | 5230             | 2853              | 475               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 4               | 60         | 1,13           | 48815                | 39623           | 30509           | 21396           | 12283           | 10302           | 8321            | 6340            | 4358             | 2377              | 396               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 5               | 53         | 1              | 43120                | 35000           | 26950           | 18900           | 10850           | 9100            | 7350            | 5600            | 3850             | 2100              | 350               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 6               | 42         | 0,79           | 34171                | 27736           | 21357           | 14977           | 8598            | 7211            | 5825            | 4438            | 3051             | 1664              | 277               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 7               | 33         | 0,62           | 26848                | 21792           | 16780           | 11768           | 6756            | 5666            | 4576            | 3487            | 2397             | 1308              | 218               | 0                  | 0                   | 0                            |
| 8               | 20         | 0,38           | 16272                | 13208           | 10170           | 7132            | 4094            | 3434            | 2774            | 2113            | 1453             | 792               | 132               | 0                  | 0                   | 0                            |
|                 |            |                | 0,232                | 0,232           | 0,232           | 0,232           | 0,232           | 0,05            | 0,05            | 0,05            | 0,05             | 0,05              | 0,05              | 0,05               | 0,05                | 0                            |

Valor promedio base investigado: **35000**  
Superficie Predominante de zona: **0.0500 - 0.1000**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI  
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1

| Clase de Tierra | Punt. Prom | Coef. de Corr. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                               |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
|                 |            |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000000000.0000 |
| 1               | 90         | 1,25           | 14690                | 13182           | 11674           | 10166           | 8658            | 7150            | 6825            | 6500            | 6175             | 5850              | 5525              | 5200               | 4875                | 4875                          |
| 2               | 82         | 1,14           | 13384                | 12010           | 10636           | 9262            | 7888            | 6514            | 6218            | 5922            | 5626             | 5330              | 5034              | 4738               | 4442                | 4442                          |
| 3               | 72         | 1              | 11752                | 10546           | 9339            | 8133            | 6926            | 5720            | 5460            | 5200            | 4940             | 4680              | 4420              | 4160               | 3900                | 3900                          |
| 4               | 60         | 0,83           | 9793                 | 8788            | 7783            | 6777            | 5772            | 4767            | 4550            | 4333            | 4117             | 3900              | 3683              | 3467               | 3250                | 3250                          |
| 5               | 53         | 0,74           | 8651                 | 7763            | 6875            | 5987            | 5099            | 4211            | 4019            | 3828            | 3636             | 3445              | 3254              | 3062               | 2871                | 2871                          |
| 6               | 42         | 0,58           | 6855                 | 6152            | 5448            | 4744            | 4040            | 3337            | 3185            | 3033            | 2882             | 2730              | 2578              | 2427               | 2275                | 2275                          |
| 7               | 33         | 0,46           | 5386                 | 4833            | 4280            | 3728            | 3175            | 2622            | 2503            | 2383            | 2264             | 2145              | 2026              | 1907               | 1788                | 1788                          |
| 8               | 20         | 0,28           | 3264                 | 2929            | 2594            | 2259            | 1924            | 1589            | 1517            | 1444            | 1372             | 1300              | 1228              | 1156               | 1083                | 1083                          |

Valor promedio base investigado:

5200

Superficie Predominante de zona:

1.0000 -  
5.0000

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI  
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

| Clase de Tierra | Punt. Prom | Coef. de Corr. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                               |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
|                 |            |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000000000.0000 |
| 1               | 90         | 1,5            | 10742                | 9663            | 8584            | 7505            | 6426            | 5348            | 5115            | 4883            | 4650             | 4418              | 4185              | 3953               | 3720                | 3720                          |
| 2               | 82         | 1,37           | 9787                 | 8804            | 7821            | 6838            | 5855            | 4872            | 4660            | 4449            | 4237             | 4025              | 3813              | 3601               | 3389                | 3389                          |
| 3               | 72         | 1,2            | 8593                 | 7730            | 6867            | 6004            | 5141            | 4278            | 4092            | 3906            | 3720             | 3534              | 3348              | 3162               | 2976                | 2976                          |
| 4               | 60         | 1              | 7161                 | 6442            | 5723            | 5003            | 4284            | 3565            | 3410            | 3255            | 3100             | 2945              | 2790              | 2635               | 2480                | 2480                          |
| 5               | 53         | 0,88           | 6326                 | 5690            | 5055            | 4420            | 3784            | 3149            | 3012            | 2875            | 2738             | 2601              | 2465              | 2328               | 2191                | 2191                          |
| 6               | 42         | 0,7            | 5013                 | 4509            | 4006            | 3502            | 2999            | 2496            | 2387            | 2279            | 2170             | 2062              | 1953              | 1845               | 1736                | 1736                          |
| 7               | 33         | 0,55           | 3939                 | 3543            | 3147            | 2752            | 2356            | 1961            | 1876            | 1790            | 1705             | 1620              | 1535              | 1449               | 1364                | 1364                          |
| 8               | 20         | 0,33           | 2387                 | 2147            | 1908            | 1668            | 1428            | 1188            | 1137            | 1085            | 1033             | 982               | 930               | 878                | 827                 | 827                           |

Valor promedio base investigado:

3100

Superficie Predominante de zona:

5.0000 -  
10.0000

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI  
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.1

| Clase de Tierra | Punt. Prom | Coef. de Corr. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                               |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
|                 |            |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000000000.0000 |
| 1               | 90         | 1,7            | 4707                 | 4234            | 3762            | 3289            | 2816            | 2343            | 2242            | 2140            | 2038             | 1936              | 1834              | 1732               | 1630                | 1630                          |
| 2               | 82         | 1,55           | 4289                 | 3858            | 3427            | 2997            | 2566            | 2135            | 2042            | 1949            | 1857             | 1764              | 1671              | 1578               | 1485                | 1485                          |
| 3               | 72         | 1,36           | 3766                 | 3388            | 3009            | 2631            | 2253            | 1875            | 1793            | 1712            | 1630             | 1549              | 1467              | 1386               | 1304                | 1304                          |
| 4               | 60         | 1,13           | 3138                 | 2823            | 2508            | 2193            | 1877            | 1562            | 1494            | 1426            | 1358             | 1291              | 1223              | 1155               | 1087                | 1087                          |
| 5               | 53         | 1              | 2772                 | 2494            | 2215            | 1937            | 1658            | 1380            | 1320            | 1260            | 1200             | 1140              | 1080              | 1020               | 960                 | 960                           |
| 6               | 42         | 0,79           | 2197                 | 1976            | 1755            | 1535            | 1314            | 1094            | 1046            | 998             | 951              | 903               | 856               | 808                | 761                 | 761                           |
| 7               | 33         | 0,62           | 1726                 | 1553            | 1379            | 1206            | 1033            | 859             | 822             | 785             | 747              | 710               | 672               | 635                | 598                 | 598                           |
| 8               | 20         | 0,38           | 1046                 | 941             | 836             | 731             | 626             | 521             | 498             | 475             | 453              | 430               | 408               | 385                | 362                 | 362                           |

Valor promedio base investigado:

1200

Superficie Predominante de zona:

5.0000 -  
10.0000

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI  
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.1

| Clase de Tierra | Punt. Prom | Coef. de Corr. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                               |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
|                 |            |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000000000.0000 |
| 1               | 90         | 2,14           | 4046                 | 3648            | 3250            | 2853            | 2455            | 2057            | 1971            | 1886            | 1800             | 1714              | 1629              | 1543               | 1457                | 1457                          |
| 2               | 82         | 1,95           | 3686                 | 3324            | 2961            | 2599            | 2237            | 1874            | 1796            | 1718            | 1640             | 1562              | 1484              | 1406               | 1328                | 1328                          |
| 3               | 72         | 1,71           | 3237                 | 2918            | 2600            | 2282            | 1964            | 1646            | 1577            | 1509            | 1440             | 1371              | 1303              | 1234               | 1166                | 1166                          |
| 4               | 60         | 1,43           | 2697                 | 2432            | 2167            | 1902            | 1637            | 1371            | 1314            | 1257            | 1200             | 1143              | 1086              | 1029               | 971                 | 971                           |
| 5               | 53         | 1,26           | 2382                 | 2148            | 1914            | 1680            | 1446            | 1211            | 1161            | 1110            | 1060             | 1010              | 959               | 909                | 858                 | 858                           |
| 6               | 42         | 1              | 1888                 | 1702            | 1517            | 1331            | 1146            | 960             | 920             | 880             | 840              | 800               | 760               | 720                | 680                 | 680                           |
| 7               | 33         | 0,79           | 1483                 | 1338            | 1192            | 1046            | 900             | 754             | 723             | 691             | 660              | 629               | 597               | 566                | 534                 | 534                           |
| 8               | 20         | 0,48           | 899                  | 811             | 722             | 634             | 546             | 457             | 438             | 419             | 400              | 381               | 362               | 343                | 324                 | 324                           |

Valor promedio base investigado:

800

Superficie Predominante de zona:

10.0000 -  
20.0000

GOBIERNO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI  
 TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 7.1

| Clase de Tierra | Punt. Prom | Coef. de Corr. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                               |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
|                 |            |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000000000.0000 |
|                 |            |                | 2,36                 | 2,13            | 1,9             | 1,66            | 1,43            | 1,2             | 1,15            | 1,1             | 1,05             | 1                 | 0,95              | 0,9                | 0,85                | 0,85                          |
| 1               | 90         | 2,73           | 2575                 | 2321            | 2068            | 1815            | 1562            | 1309            | 1255            | 1200            | 1145             | 1091              | 1036              | 982                | 927                 | 927                           |
| 2               | 82         | 2,48           | 2346                 | 2115            | 1885            | 1654            | 1423            | 1193            | 1143            | 1093            | 1044             | 994               | 944               | 895                | 845                 | 845                           |
| 3               | 72         | 2,18           | 2060                 | 1857            | 1655            | 1452            | 1250            | 1047            | 1004            | 960             | 916              | 873               | 829               | 785                | 742                 | 742                           |
| 4               | 60         | 1,82           | 1716                 | 1548            | 1379            | 1210            | 1041            | 873             | 836             | 800             | 764              | 727               | 691               | 655                | 618                 | 618                           |
| 5               | 53         | 1,61           | 1516                 | 1367            | 1218            | 1069            | 920             | 771             | 739             | 707             | 675              | 642               | 610               | 578                | 546                 | 546                           |
| 6               | 42         | 1,27           | 1201                 | 1083            | 965             | 847             | 729             | 611             | 585             | 560             | 535              | 509               | 484               | 458                | 433                 | 433                           |
| 7               | 33         | 1              | 944                  | 851             | 758             | 666             | 573             | 480             | 460             | 440             | 420              | 400               | 380               | 360                | 340                 | 340                           |
| 8               | 20         | 0,61           | 572                  | 516             | 460             | 403             | 347             | 291             | 279             | 267             | 255              | 242               | 230               | 218                | 206                 | 206                           |

Valor promedio base investigado:

400

Superficie Predominante de zona:

10.0000 -  
20.0000

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 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 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 del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos.

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

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

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2 POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3 SUPERFICIE 2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

**2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96**

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

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

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

|   |   |
|---|---|
| <p><b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b> <b>1.00 A 0.93</b></p> <p>PRIMER ORDEN<br/>SEGUNDO ORDEN<br/>TERCER ORDEN<br/>HERRADURA<br/>FLUVIAL<br/>LÍNEA FÉRREA<br/>NO TIENE</p> <p><b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b></p> <p><b>5.1 TIPO DE RIESGOS</b> <b>1.00 A 0.70</b></p> <p>DESLAVES<br/>HUNDIMIENTOS<br/>VOLCÁNICO<br/>CONTAMINACIÓN<br/>HELADAS<br/>INUNDACIONES<br/>VIENTOS<br/>NINGUNA</p> <p><b>5.2 EROSIÓN</b> <b>0.985 A 0.96</b></p> <p>LEVE<br/>MODERADA<br/>SEVERA</p> <p><b>5.3 DRENAJE</b> <b>1.00 A 0.96</b></p> <p>EXCESIVO<br/>MODERADO<br/>MAL DRENADO<br/>BIEN DRENADO</p> <p><b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b> <b>1.00 A 0.942</b></p> <p>5 INDICADORES<br/>4 INDICADORES<br/>3 INDICADORES<br/>2 INDICADORES<br/>1 INDICADOR<br/>0 INDICADORES</p> | <p>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:</p> <p>Valoración individual del terreno</p> <p><b>VI = S x Vsh x Fa</b></p> <p>Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB</p> <p>Dónde:</p> <p>VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO</p> <p>S = SUPERFICIE DEL TERRENO</p> <p>Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN</p> <p>Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO</p> <p>FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS</p> <p>FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA</p> <p>FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO</p> <p>FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <p>FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO</p> <p>FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS</p> |
|---|---|

individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO}$$

$$S = \text{SUPERFICIE DEL TERRENO}$$

$$Fa = \text{FACTOR DE AFECTACIÓN}$$

$$Vsh = \text{VALOR DE SECTOR HOMOGENEO}$$

$$FaGeo = \text{FACTORES GEOMÉTRICOS}$$

$$FaT = \text{FACTORES DE TOPOGRAFIA}$$

$$FaAR = \text{FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO}$$

$$FaAVC = \text{FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN}$$

$$FaCS = \text{FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO}$$

$$FaSB = \text{FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS}$$

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

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

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

**Artículo 44. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1.2 X 1.000 (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 45. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario

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

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

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

**Artículo 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.

**Artículo 47. - VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página WEB del GAD del cantón Marcabellí, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y demás medios que disponga la municipalidad.

**Artículo 48. - DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Es dada y firmada en la sala de sesiones de Alcaldía del Cantón Marcabellí, a los veintiocho días del mes Diciembre del año dos mil quince.

f.) Ing. Efrén Calozuma Armijos, Mgs., Alcalde de Marcabellí.

f.) Abg. Viviana Espinoza León, Secretaria General.

**CERTIFICACIÓN:** La suscrita Secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Marcabellí, Provincia de El Oro, tiene a bien certificar que **“La Ordenanza que Regula la Actualización, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017 del cantón Marcabellí”**. Fue debatida por el Concejo Cantonal

en sesión ordinaria celebrada el día veintiuno de diciembre y en sesión extraordinaria celebrada el veintiocho de diciembre del año dos mil quince, en primera y segunda instancia respectivamente.

f.) Abg. Viviana Espinoza León, Secretaria General.

Marcabellí, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las nueve horas con treinta minutos, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, **REMÍTASE**, al señor Alcalde en tres ejemplares **“La Ordenanza que Regula la Actualización, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017 del cantón Marcabellí”**.

f.) Abg. Viviana Espinoza León, Secretaria General.

Marcabellí, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las once horas con cuarenta y ocho minutos, de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, procedo a **SANCIONAR**, la presente **“La Ordenanza que Regula la Actualización, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017 del cantón Marcabellí”**, disponiendo su promulgación en el Registro Oficial y página web de la Institución.

f.) Ing. Efrén Calozuma Armijos, Mgs., Alcalde de Marcabellí.

Marcabellí, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las once horas con cuarenta y ocho minutos, el señor Alcalde del cantón Marcabellí, Ing. Efrén Calozuma Armijos, Mgs., **SANCIONÓ, FIRMÓ Y ORDENÓ**, que se haga pública **“La Ordenanza que Regula la Actualización, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017 del cantón Marcabellí”**.

f.) Abg. Viviana Espinoza León, Secretaria General.

---

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO  
AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN DE PALANDA**

**Considerando:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones

de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

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

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

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

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

Por lo que, en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

**Expede:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PALANDA**

**CAPITULO I**

**OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos procesos de intervención:

**a) CODIFICACION CATASTRAL:**

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

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida

área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

**b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

Estas variables 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; y,
- 06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

**Art. 12.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Palanda.

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

**Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de

Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

## CAPÍTULO III

### DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: Pprimero 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. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

**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 calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPITULO IV

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 23- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas

urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CABECERA CANTONAL DE PALANDA**  
**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

| Sector Homog | Cobertura        | Infraestructura Básica |              |              |              | Infraest. Complem |              | Serv. Mun    |              | Prom. Zonas  | Núm. Manz |
|--------------|------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|              |                  | Alcant.                | Agua Potab.  | Elec. Alum.  | Red Vial     | Red Telef.        | Acera y Bord | Rec. Bas.    | Aseo. Calles |              |           |
| SH 1         | Cobertura        | 97,50                  | 98,34        | 97,00        | 96,26        | 100,00            | 80,03        | 98,00        | 96,00        | <b>95,39</b> | 15,00     |
|              | Déficit          | 2,50                   | 1,66         | 3,00         | 3,74         | 0,00              | 19,97        | 2,00         | 4,00         | 4,61         |           |
| SH 2         | Cobertura        | 75,02                  | 93,75        | 95,63        | 63,17        | 100,00            | 39,08        | 100,00       | 86,25        | <b>86,61</b> | 8,00      |
|              | Déficit          | 24,98                  | 6,25         | 4,37         | 36,83        | 0,00              | 60,93        | 0            | 13,75        | 13,75        |           |
| SH 3         | Cobertura        | 48,98                  | 79,18        | 57,11        | 46,18        | 100,00            | 19,79        | 62,93        | 41,27        | <b>56,93</b> | 12,00     |
|              | Déficit          | 51,02                  | 20,82        | 42,89        | 53,82        | 0,00              | 80,21        | 37,07        | 58,73        | 43,07        |           |
| SH 4         | Cobertura        | 36,27                  | 70,02        | 32,02        | 14,80        | 100,00            | 3,75         | 37,04        | 7,52         | <b>37,68</b> | 10,00     |
|              | Déficit          | 63,73                  | 29,98        | 67,98        | 85,20        | 0,00              | 96,25        | 62,96        | 92,48        | 62,32        |           |
| SH 5         | Cobertura        | 12,49                  | 25,03        | 7,01         | 764          | 100,00            | 0,00         | 7,56         | 0,00         | <b>19,97</b> | 10,00     |
|              | Déficit          | 87,51                  | 74,97        | 92,99        | 92,36        | 0,00              | 100,00       | 92,44        | 100,00       | 80,03        |           |
| SH 6         | Cobertura        | 17,50                  | 33,34        | 21,01        | 25,78        | 100,00            | 7,50         | 23,41        | 13,33        | <b>30,23</b> | 15,00     |
|              | Déficit          | 82,50                  | 66,66        | 79,99        | 74,22        | 0,00              | 92,50        | 76,59        | 86,67        | 69,77        |           |
| Ciudad       | <b>Cobertura</b> | <b>47,96</b>           | <b>66,61</b> | <b>51,63</b> | <b>42,30</b> | <b>100,00</b>     | <b>25,03</b> | <b>54,82</b> | <b>40,73</b> | <b>53,64</b> |           |
|              | <b>Déficit</b>   | <b>52,04</b>           | <b>33,39</b> | <b>48,37</b> | <b>57,70</b> | <b>0,00</b>       | <b>74,98</b> | <b>45,18</b> | <b>59,27</b> | <b>46,36</b> |           |

**CABECERA PARROQUIAL DE VALLADOLID**  
**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

| Sector Homog | Cobertura        | Infraestructura Básica |              |              |              | Infraest. Complem |              | Serv. Mun    |              | Prom. Zonas  | Núm. Manz |
|--------------|------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|              |                  | Alcant.                | Agua Potab.  | Elec. Alum.  | Red Vial     | Red Telef.        | Acera y Bord | Rec. Bas.    | Aseo. Calles |              |           |
| SH 1         | Cobertura        | 84,40                  | 100,00       | 100,00       | 90,68        | 100,00            | 59,44        | 100,00       | 90,00        | <b>90,56</b> | 8,00      |
|              | Déficit          | 15,60                  | 0,00         | 0,00         | 9,32         | 0,00              | 40,56        | 0,00         | 10,00        | 9,44         |           |
| SH 2         | Cobertura        | 87,52                  | 93,76        | 97,52        | 52,92        | 100,00            | 18,75        | 72,50        | 37,60        | <b>70,07</b> | 4,00      |
|              | Déficit          | 12,48                  | 6,24         | 2,48         | 47,08        | 0,00              | 81,25        | 27,50        | 62,40        | 29,93        |           |
| SH 3         | Cobertura        | 59,74                  | 72,23        | 64,47        | 35,79        | 100,00            | 9,72         | 46,71        | 16,80        | <b>50,68</b> | 9,00      |
|              | Déficit          | 40,26                  | 27,77        | 35,53        | 64,21        | 0,00              | 90,28        | 53,29        | 83,20        | 49,32        |           |
| SH 4         | Cobertura        | 38,41                  | 44,65        | 36,09        | 31,41        | 100,00            | 3,57         | 30,49        | 9,00         | <b>36,70</b> | 14,00     |
|              | Déficit          | 61,59                  | 55,35        | 63,91        | 68,59        | 0,00              | 96,43        | 69,51        | 91,00        | 63,30        |           |
| SH 5         | Cobertura        | 12,50                  | 5,96         | 10,24        | 11,27        | 100,00            | 1,19         | 8,40         | 2,40         | <b>19,06</b> | 21,00     |
|              | Déficit          | 87,50                  | 94,04        | 89,76        | 88,73        | 0,00              | 98,81        | 91,60        | 97,60        | 80,94        |           |
| SH 6         | Cobertura        | 0,00                   | 0,00         | 0,00         | 7,83         | 100,00            | 3,91         | 0,00         | 0,00         | <b>13,97</b> | 16,00     |
|              | Déficit          | 100,00                 | 100,00       | 100,00       | 92,18        | 0,00              | 96,09        | 100,00       | 100,00       | 86,03        |           |
| Ciudad       | <b>Cobertura</b> | <b>47,09</b>           | <b>52,77</b> | <b>51,39</b> | <b>38,32</b> | <b>100,00</b>     | <b>16,10</b> | <b>43,02</b> | <b>25,97</b> | <b>46,84</b> |           |
|              | <b>Déficit</b>   | <b>52,91</b>           | <b>47,23</b> | <b>48,61</b> | <b>61,68</b> | <b>0,00</b>       | <b>83,90</b> | <b>56,98</b> | <b>74,03</b> | <b>53,16</b> |           |

**CABECERA PARROQUIAL DE SAN FRANCISCO VERGEL**  
**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

| Sector Homog | Cobertura        | Infraestructura Básica |              |              |              | Infraest. Complem |               | Serv. Mun    |              | Prom. Zonas  | Núm. Manz |
|--------------|------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|              |                  | Alcant.                | Agua Potab.  | Elec. Alum.  | Red Vial     | Red Telef.        | Acera y Bord  | Rec. Bas.    | Aseo. Calles |              |           |
| SH 1         | Cobertura        | 45,01                  | 97,50        | 89,51        | 23,79        | 0,00              | 0,00          | 97,00        | 97,00        | <b>56,23</b> | 10        |
|              | Déficit          | 54,99                  | 2,50         | 10,49        | 76,21        | 100,00            | 100,00        | 3,00         | 3,00         | 43,77        |           |
| SH 2         | Cobertura        | 29,19                  | 89,60        | 38,77        | 21,72        | 0,00              | 0,00          | 80,83        | 74,17        | <b>41,79</b> | 12        |
|              | Déficit          | 70,81                  | 10,40        | 61,23        | 78,28        | 100,00            | 100,00        | 19,17        | 25,83        | 58,22        |           |
| SH 3         | Cobertura        | 13,64                  | 45,47        | 20,48        | 13,43        | 0,00              | 0,00          | 44,58        | 40,07        | <b>22,21</b> | 11        |
|              | Déficit          | 86,36                  | 54,53        | 79,52        | 86,57        | 100,00            | 100,00        | 55,42        | 59,93        | 77,79        |           |
| SH 4         | Cobertura        | 1,70                   | 7,96         | 3,19         | 11,38        | 0,00              | 0,00          | 8,00         | 9,15         | <b>5,17</b>  | 21        |
|              | Déficit          | 98,30                  | 92,04        | 96,81        | 88,62        | 100,00            | 100,00        | 92,00        | 90,85        | 94,83        |           |
| Ciudad       | <b>Cobertura</b> | <b>22,39</b>           | <b>60,13</b> | <b>37,99</b> | <b>17,58</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>   | <b>57,60</b> | <b>55,10</b> | <b>31,35</b> |           |
|              | <b>Déficit</b>   | <b>77,61</b>           | <b>39,87</b> | <b>62,01</b> | <b>82,42</b> | <b>100,00</b>     | <b>100,00</b> | <b>42,40</b> | <b>44,90</b> | <b>68,65</b> |           |

**CENTRO URBANO DE EL PORVENIR DELCARMEN  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

| Sector Homog | Cobertura        | Infraestructura Básica |              |              |              | Infraest. Complem |               | Serv. Mun    |              | Prom. Zonas  | Núm. Manz |
|--------------|------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|              |                  | Alcant.                | Agua Potab.  | Elec. Alum.  | Red Vial     | Red Telef.        | Acera y Bord  | Rec. Bas.    | Aseo. Calles |              |           |
| SH 1         | Cobertura        | 48,44                  | 90,63        | 70,02        | 23,34        | 0,00              | 0,00          | 83,75        | 96,25        | <b>51,55</b> | 8         |
|              | Déficit          | 51,56                  | 9,37         | 29,98        | 76,66        | 100,00            | 100,00        | 16,25        | 3,75         | 48,45        |           |
| SH 2         | Cobertura        | 22,50                  | 47,54        | 23,03        | 17,27        | 0,00              | 0,00          | 22,12        | 37,64        | <b>24,30</b> | 10        |
|              | Déficit          | 77,50                  | 52,46        | 76,97        | 82,73        | 100,00            | 100,00        | 77,88        | 62,36        | 75,70        |           |
| SH 3         | Cobertura        | 5,20                   | 16,69        | 8,35         | 8,55         | 0,00              | 0,00          | 10,50        | 8,40         | <b>7,21</b>  | 12        |
|              | Déficit          | 94,80                  | 83,31        | 91,65        | 91,45        | 100,00            | 100,00        | 89,50        | 91,60        | 92,79        |           |
| Ciudad       | <b>Cobertura</b> | <b>25,38</b>           | <b>51,62</b> | <b>33,80</b> | <b>16,39</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>   | <b>38,79</b> | <b>47,43</b> | <b>27,69</b> |           |
|              | <b>Déficit</b>   | <b>74,62</b>           | <b>48,38</b> | <b>66,20</b> | <b>83,61</b> | <b>100,00</b>     | <b>100,00</b> | <b>61,21</b> | <b>52,57</b> | <b>72,31</b> |           |

**CENTRO URBANO DE SANTA CLARA DEL VERGEL  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

| Sector Homog | Cobertura        | Infraestructura Básica |              |              |              | Infraest. Complem |               | Serv. Mun    |               | Prom. Zonas  | Núm. Manz |
|--------------|------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-----------|
|              |                  | Alcant.                | Agua Potab.  | Elec. Alum.  | Red Vial     | Red Telef.        | Acera y Bord  | Rec. Bas.    | Aseo. Calles  |              |           |
| SH 1         | Cobertura        | 30,01                  | 65,02        | 82,02        | 19,80        | 0,00              | 0,00          | 66,00        | 0,00          | <b>32,86</b> | 10        |
|              | Déficit          | 69,99                  | 34,98        | 17,98        | 80,20        | 100,00            | 100,00        | 34,00        | 100,00        | 67,15        |           |
| SH 2         | Cobertura        | 15,91                  | 36,37        | 35,47        | 9,80         | 0,00              | 0,00          | 40,47        | 0,00          | <b>17,25</b> | 11        |
|              | Déficit          | 84,09                  | 63,63        | 64,53        | 90,20        | 100,00            | 100,00        | 59,53        | 100,00        | 82,75        |           |
| SH 3         | Cobertura        | 0,00                   | 0,00         | 0,00         | 3,74         | 0,00              | 0,00          | 0,00         | 0,00          | <b>0,47</b>  | 5         |
|              | Déficit          | 100,00                 | 100,00       | 100,00       | 96,26        | 100,00            | 100,00        | 100,00       | 100,00        | 99,53        |           |
| CIUD AD      | <b>Cobertura</b> | <b>15,31</b>           | <b>33,80</b> | <b>39,16</b> | <b>11,11</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>   | <b>35,49</b> | <b>0,00</b>   | <b>16,86</b> |           |
|              | <b>Déficit</b>   | <b>84,69</b>           | <b>66,20</b> | <b>60,84</b> | <b>88,89</b> | <b>100,00</b>     | <b>100,00</b> | <b>64,51</b> | <b>100,00</b> | <b>83,14</b> |           |

**CENTRO URBANO CABECERA PARROQUIAL LA CANELA  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

| Sector Homog | Cobertura        | Infraestructura Básica |              |              |              | Infraest. Complem |               | Serv. Mun    |                | Prom. Zonas  | Núm. Manz |
|--------------|------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|-----------|
|              |                  | Alcant.                | Agua Potab.  | Elec. Alum.  | Red Vial     | Red Telef.        | Acera y Bord  | Reco. Bas.   | Aseo. Calles   |              |           |
| SH 1         | Cobertura        | 29,19                  | 80,57        | 53,91        | 19,64        | 0,00              | 0,00          | 76,67        | 0,00           | <b>37,14</b> | 9,00      |
|              | Déficit          | 70,81                  | 19,43        | 46,09        | 80,36        | 100,00            | 100,00        | 23,33        | 100,00         | 62,86        |           |
| SH 2         | Cobertura        | 16,67                  | 37,52        | 18,35        | 11,48        | 0,00              | 0,00          | 33,47        | 0,00           | <b>16,78</b> | 6,00      |
|              | Déficit          | 83,33                  | 62,48        | 81,65        | 88,52        | 100,00            | 100,00        | 66,53        | 100,00         | 83,22        |           |
| SH 3         | Cobertura        | 7,96                   | 15,93        | 4,09         | 3,07         | 0,00              | 0,00          | 6,87         | 0,00           | <b>5,42</b>  | 12,00     |
|              | Déficit          | 92,04                  | 84,07        | 95,91        | 96,93        | 100,00            | 100,00        | 93,13        | 100,00         | 94,58        |           |
| Ciudad       | <b>Cobertura</b> | <b>17,94</b>           | <b>44,67</b> | <b>25,45</b> | <b>11,40</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>   | <b>39,00</b> | <b>0,00</b>    | <b>14,84</b> |           |
|              | <b>Déficit</b>   | <b>82,06</b>           | <b>55,33</b> | <b>74,55</b> | <b>88,60</b> | <b>100,00</b>     | <b>100,00</b> | <b>61,00</b> | <b>100,006</b> | <b>85,16</b> |           |

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

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO  
AREA URBANA DE PALANDA**

| <b>Sector Homog.</b> | <b>Límit. Sup.</b>   | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>Límit. Inf.</b> | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>No. Mz</b> |
|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1                    | 9,843                | <b>150</b>                 | 8,475              | <b>140</b>                 | 15            |
| 2                    | 8,100                | <b>80</b>                  | 6,646              | <b>70</b>                  | 8             |
| 3                    | 6,508                | <b>60</b>                  | 5,340              | <b>50</b>                  | 12            |
| 4                    | 4,894                | <b>35</b>                  | 3,705              | <b>30</b>                  | 10            |
| 5                    | 3,129                | <b>20</b>                  | 1,705              | <b>10</b>                  | 10            |
| 6                    | 5.870                | <b>3</b>                   | 1,848              | <b>2</b>                   | 15            |
| <b>7</b>             | <b>Límite Urbano</b> |                            |                    | <b>2</b>                   |               |

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO  
AREA URBANA DE VALLADOLID**

| <b>Sector Homog.</b> | <b>Límit. Sup.</b>   | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>Límit. Inf.</b> | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>No. Mz</b> |
|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1                    | 9.844                | <b>70</b>                  | 8,201              | <b>60</b>                  | 8             |
| 2                    | 7,380                | <b>35</b>                  | 6,709              | <b>30</b>                  | 4             |
| 3                    | 6,318                | <b>25</b>                  | 5,093              | <b>20</b>                  | 9             |
| 4                    | 4,842                | <b>15</b>                  | 3,363              | <b>10</b>                  | 14            |
| 5                    | 3,145                | <b>8</b>                   | 1,558              | <b>4</b>                   | 21            |
| 6                    | 1.956                | <b>2</b>                   | 1,580              | <b>2</b>                   | 16            |
| <b>7</b>             | <b>Límite Urbano</b> |                            |                    | <b>2</b>                   |               |

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO  
AREA URBANA DE SAN FRANCISCO DEL VERGEL**

| <b>Sector Homog.</b> | <b>Límit. Sup.</b>   | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>Límit. Inf.</b> | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>No. Mz</b> |
|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1                    | 6.367                | <b>25</b>                  | 5,255              | <b>20</b>                  | 10            |
| 2                    | 4.961                | <b>10</b>                  | 4.070              | <b>8</b>                   | 12            |
| 3                    | 3.451                | <b>5</b>                   | 2.401              | <b>4</b>                   | 11            |
| 4                    | 2.291                | <b>3</b>                   | 1.045              | <b>0.50</b>                | 22            |
| <b>5</b>             | <b>Límite Urbano</b> |                            |                    | <b>0,50</b>                |               |

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO**  
**AREA URBANA DE EL PORVENIR DEL CARMEN**

| <b>Sector Homog.</b> | <b>Límit. Sup.</b>   | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>Límit. Inf.</b> | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>No. Mz</b> |
|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1                    | 6.398                | <b>25</b>                  | 4,725              | <b>20</b>                  | 8             |
| 2                    | 4,026                | <b>10</b>                  | 2,763              | <b>7</b>                   | 10            |
| 3                    | 2,503                | <b>5</b>                   | 0,703              | <b>0,5</b>                 | 12            |
| 4                    | <b>Límite Urbano</b> |                            |                    | <b>0,50</b>                |               |

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO**  
**AREA URBANA DE SANTA CLARA DEL VERGEL**

| <b>Sector Homog.</b> | <b>Límit. Sup.</b>   | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>Límit. Inf.</b> | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>No. Mz</b> |
|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1                    | 5,961                | <b>10</b>                  | 4,302              | <b>8</b>                   | 10            |
| 2                    | 4,172                | <b>5</b>                   | 1,330              | <b>3</b>                   | 11            |
| 3                    | 1,170                | <b>1</b>                   | 1,248              | <b>0,25</b>                | 5             |
| 4                    | <b>Límite Urbano</b> |                            |                    | <b>0,25</b>                |               |

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO**  
**AREA URBANA DE LA CANELA**

| <b>Sector Homog.</b> | <b>Limit. Sup.</b>   | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>Limit. Inf.</b> | <b>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>No. Mz</b> |
|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1                    | 5,710                | <b>25</b>                  | 4,161              | <b>20</b>                  | 9             |
| 2                    | 3,896                | <b>10</b>                  | 2,322              | <b>8</b>                   | 6             |
| 3                    | 2.315                | <b>5</b>                   | 1.045              | <b>0,5</b>                 | 12            |
| 4                    | <b>Límite Urbano</b> |                            |                    | <b>0,50</b>                |               |

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

| 1.- | GEOMETRICOS                                     | COEFICIENTE |
|-----|---|-------------|
| 1.1 | RELACION FRENTE/<br>FONDO                       | 1.0 a .94   |
| 1.2 | FORMA   | 1.0 a .94   |
| 1.3 | SUPERFICIE                                      | 1.0 a .94   |
| 1.4 | LOCALIZACION EN LA<br>MANZANA                   | 1.0 a .95   |
| 2.- | TOPOGRAFICOS                                    | COEFICIENTE |
| 2.1 | CARACTERISTICAS DEL<br>SUELO                    | 1.0 a .95   |
| 2.2 | TOPOGRAFIA                                      | 1.0 a .95   |
| 3.- | ACCESIBILIDAD A<br>SERVICIOS                    | COEFICIENTE |
| 3.1 | INFRAESTRUCTURA<br>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<br>COMPLEMENTARIA Y<br>SERVICIOS | 1.0 a .93   |
|     | ACERAS  |             |

BORDILLOS  
TELEFONO  
RECOLECCION DE  
BASURA  
ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O  
VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones**

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

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

Factores - Rubros de Edificación del predio

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Constante Reposición</b> | <b>Valor</b> |
| 1 piso                      |              |
| + 1 piso                    |              |

| Rubro Edificación           | Valor   | Rubro Edificación             | Valor  | Rubro Edificación     | Valor  | Rubro Edificación           | Valor  |
|-----------------------------|---------|-------------------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------------|--------|
| <b>ESTRUCTURA</b>           |         | <b>ACABADOS</b>               |        | <b>ACABADOS</b>       |        | <b>INSTALACIONES</b>        |        |
| <b>Columnas y Pilastras</b> |         | <b>Revestimiento de Pisos</b> |        | <b>Tumbados</b>       |        | <b>Sanitarios</b>           |        |
| No Tiene                    | 0,0000  | Madera Común                  | 0,2150 | No tiene              | 0,0000 | No tiene                    | 0,0000 |
| Hormigón Armado             | 2,2636  | Caña                          | 0,0755 | Madera Común          | 0,4057 | Pozo Ciego                  | 0,1005 |
| Pilotes                     | 1,4130  | Madera Fina                   | 1,4230 | Caña                  | 0,1610 | Canalización Aguas Servidas | 0,0575 |
| Hierro                      | 1,1868  | Arena-Cemento                 | 0,3284 | Madera Fina           | 2,2928 | Canalización Aguas Lluvias  | 0,0575 |
| Madera Común                | 0,5612  | Cemento alisado               | 0,3284 | Arena-Cemento         | 0,2614 | Canalización Combinado      | 0,1584 |
| Caña                        | 0,4044  | Mármol                        | 4,0192 | Grafiado              | 0,3998 |                             |        |
| Madera Fina                 | 0,5300  | Marmeton                      | 2,0096 | Champiado             | 0,3709 | <b>Baños</b>                |        |
| Bloque                      | 0,4329  | Marmolina                     | 1,3375 | Fibro Cemento         | 0,6630 | No tiene                    | 0,0000 |
| Ladrillo                    | 0,4329  | Baldosa Cemento               | 0,4588 | Fibra Sintética       | 1,0768 | Letrina                     | 0,0876 |
| Piedra                      | 0,4788  | Baldosa Cerámica              | 0,6770 | Estuco                | 0,6086 | Baño Común                  | 0,0958 |
| Adobe                       | 0,4329  | Parquet                       | 0,8458 |                       |        | Medio Baño                  | 0,1124 |
| Tapial                      | 0,4329  | Vinyl                         | 0,4502 | <b>Cubierta</b>       |        | Un Baño                     | 0,1537 |
|                             |         | Duela                         | 0,5420 | Arena-Cemento         | 0,2873 | Dos Baños                   | 0,3073 |
| <b>Vigas y Cadenas</b>      |         | Tablon / Gress                | 0,8458 | Fibro Cemento         | 0,6657 | Tres Baños                  | 0,4610 |
| No tiene                    | 0,0000  | Tabla                         | 0,2980 | Teja Común            | 0,7313 | Cuatro Baños                | 0,6064 |
| Hormigón Armado             | 0,7176  |                               |        | Teja Vidriada         | 1,1466 | + de 4 Baños                | 0,7519 |
| Hierro                      | 0,3991  | <b>Revestimiento Interior</b> |        | Zinc                  | 0,3905 |                             |        |
| Madera Común                | 0,2763  | No tiene                      | 0,0000 | Polietileno           | 0,8165 | <b>Eléctricas</b>           |        |
| Caña                        | 0,1072  | Madera Común                  | 1,3457 | Domos / Traslúcido    | 0,8165 | No tiene                    | 0,0000 |
| Madera Fina                 | 0,6170  | Caña                          | 0,3795 | Rubero y              | 0,8165 | Alambre Exterior            | 0,3603 |
|                             |         | Madera Fina                   | 3,4257 | Paja-Hojas            | 0,1981 | Tubería Exterior            | 0,3889 |
| <b>Entre Pisos</b>          |         | Arena-Cemento                 | 0,3906 | Cady                  | 0,1170 | Empotradas                  | 0,4085 |
| No Tiene                    | 0,0000  | Tierra                        | 0,2208 | Tejuelo               | 0,3784 |                             |        |
| Hormigón Armado             | 0,3333  | Marmol                        | 2,9950 | Baldosa Cerámica      | 0,7510 |                             |        |
| Hierro                      | 0,2266  | Marmeton                      | 2,1150 | Baldosa Cemento       | 0,5090 |                             |        |
| Madera Común                | 0,1466  | Marmolina                     | 1,2350 | Azulejo               | 0,0000 |                             |        |
| Caña                        | 0,1217  | Baldosa Cemento               | 0,6675 | <b>Puertas</b>        |        |                             |        |
| Madera Fina                 | 0,4220  | Baldosa Cerámica              | 1,2240 | No tiene              | 0,0000 |                             |        |
| Madera y Ladrillo           | 0,2054  | Grafiado                      | 1,0452 | Madera Común          | 0,7848 |                             |        |
| Bóveda de Ladrillo          | 0,1404  | pie dra ladrillo              | 2,7537 | Caña                  | 0,0150 |                             |        |
| Bóveda de Piedra            | 0,5910  |                               |        | Madera Fina           | 1,4233 |                             |        |
|                             |         | <b>Revestimiento Exterior</b> |        | Aluminio              | 1,5259 |                             |        |
| <b>Paredes</b>              |         | No tiene                      | 0,0000 | Enrollable            | 0,7244 |                             |        |
| No tiene                    | 0,0000  | Arena-Cemento                 | 0,1813 | Hierro-Madera         | 0,0610 |                             |        |
| Hormigón Armado             | 0,9314  | Tierra                        | 0,1430 | Madera Malla          | 0,0300 |                             |        |
| Madera Común                | 0,9590  | Marmol                        | 1,1095 | Tol Hierro            | 1,3966 |                             |        |
| Caña                        | 0,3316  | Marmetón                      | 1,1095 | <b>Ventanas</b>       |        |                             |        |
| Madera Fina                 | 1,2489  | Marmolina                     | 1,1095 | No tiene              | 0,0000 |                             |        |
| Bloque                      | 0,7482  | Baldosa Cemento               | 0,2227 | Madera Común          | 0,1893 |                             |        |
| Ladrillo                    | 0,6717  | Baldosa Cerámica              | 0,4060 | Madera Fina           | 0,3248 |                             |        |
| Piedra                      | 0,6377  | Grafiado                      | 0,4863 | Aluminio              | 0,5806 |                             |        |
| Adobe                       | 0,4719  | Champiado                     | 0,2086 | Enrollable            | 0,2370 |                             |        |
| Tapial                      | 0,4719  | <b>Revestimiento Escalera</b> |        | Hierro                | 0,4091 |                             |        |
| Bahareque                   | 0,4659  | No tiene                      | 0,0000 | Madera Malla          | 0,1344 |                             |        |
| Fibro-Cemento               | 0,7011  | Madera Común                  | 0,0222 | <b>Cubre Ventanas</b> |        |                             |        |
|                             |         | Caña                          | 0,0150 | No tiene              | 0,0000 |                             |        |
| <b>Escalera</b>             |         | Madera Fina                   | 0,0565 | Hierro                | 0,1699 |                             |        |
| No Tiene                    | 0,0000  | Arena-Cemento                 | 0,0065 | Madera Común          | 0,3296 |                             |        |
| Hormigón Armado             | 0,4051  | Marmol, marmeton              | 0,0393 | Caña                  | 0,0000 |                             |        |
| Hormigón Ciclopeo           | 0,0851  | Marmetón                      | 0,0393 | Madera Fina           | 0,7150 |                             |        |
| Hormigón Simple             | 0,0643  | Marmolina                     | 0,0393 | Aluminio              | 0,3852 |                             |        |
| Hierro                      | 0,1885  | Baldosa Cemento               | 0,0114 | Enrollable            | 0,5252 |                             |        |
| Madera Común                | 0,0314  | Baldosa Cerámica              | 0,0623 | Madera Malla          | 0,0210 |                             |        |
| Caña                        | 0,0251  | Grafiado                      | 0,3531 | <b>Closets</b>        |        |                             |        |
| Madera Fina                 | 0,0890  | Champiado                     | 0,3531 | No tiene              | 0,0000 |                             |        |
| Ladrillo                    | 0,0168  |                               |        | Madera Común          | 0,4424 |                             |        |
| Piedra                      | 0,0758  |                               |        | Madera Fina           | 0,8095 |                             |        |
|                             |         |                               |        | Aluminio              | 0,7225 |                             |        |
| <b>Cubierta</b>             |         |                               |        |                       |        |                             |        |
| Hormigón Armado             | 1,5925  |                               |        |                       |        |                             |        |
| Hierro                      | 1,0829  |                               |        |                       |        |                             |        |
| Estereoestructura           | 11,0493 |                               |        |                       |        |                             |        |
| Madera Común                | 0,5090  |                               |        |                       |        |                             |        |
| Caña                        | 0,1987  |                               |        |                       |        |                             |        |
| Madera Fina                 | 0,9555  |                               |        |                       |        |                             |        |

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de: 25,00; y la constante P2 en el valor de: 25,20; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

#### Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

| Años  | Hormigón | Hierro | Madera fina | Madera Común | Bloque Ladrillo | Bahareque | adobe/Tapial |
|-------|----------|--------|-------------|--------------|-----------------|-----------|--------------|
| 0-2   | 1        | 1      | 1           | 1            | 1               | 1         | 1            |
| 3-4   | 0,97     | 0,97   | 0,96        | 0,96         | 0,95            | 0,94      | 0,94         |
| 5-6   | 0,93     | 0,93   | 0,92        | 0,9          | 0,92            | 0,88      | 0,88         |
| 7-8   | 0,9      | 0,9    | 0,88        | 0,85         | 0,89            | 0,86      | 0,86         |
| 9-10  | 0,87     | 0,86   | 0,85        | 0,8          | 0,86            | 0,83      | 0,83         |
| 11-12 | 0,84     | 0,83   | 0,82        | 0,75         | 0,83            | 0,78      | 0,78         |
| 13-14 | 0,81     | 0,8    | 0,79        | 0,7          | 0,8             | 0,74      | 0,74         |
| 15-16 | 0,79     | 0,78   | 0,76        | 0,65         | 0,77            | 0,69      | 0,69         |
| 17-18 | 0,76     | 0,75   | 0,73        | 0,6          | 0,74            | 0,65      | 0,65         |
| 19-20 | 0,73     | 0,73   | 0,71        | 0,56         | 0,71            | 0,61      | 0,61         |
| 21-22 | 0,7      | 0,7    | 0,68        | 0,52         | 0,68            | 0,58      | 0,58         |
| 23-24 | 0,68     | 0,68   | 0,66        | 0,48         | 0,65            | 0,54      | 0,54         |
| 25-26 | 0,66     | 0,65   | 0,63        | 0,45         | 0,63            | 0,52      | 0,52         |
| 27-28 | 0,64     | 0,63   | 0,61        | 0,42         | 0,61            | 0,49      | 0,49         |
| 29-30 | 0,62     | 0,61   | 0,59        | 0,40         | 0,59            | 0,44      | 0,44         |
| 31-32 | 0,6      | 0,59   | 0,57        | 0,39         | 0,56            | 0,39      | 0,39         |
| 33-34 | 0,58     | 0,57   | 0,55        | 0,38         | 0,53            | 0,37      | 0,37         |
| 35-36 | 0,56     | 0,56   | 0,53        | 0,37         | 0,51            | 0,35      | 0,35         |
| 37-38 | 0,54     | 0,54   | 0,51        | 0,36         | 0,49            | 0,34      | 0,34         |
| 39-40 | 0,52     | 0,53   | 0,49        | 0,35         | 0,47            | 0,33      | 0,33         |
| 41-42 | 0,51     | 0,51   | 0,48        | 0,34         | 0,45            | 0,32      | 0,32         |
| 43-44 | 0,5      | 0,5    | 0,46        | 0,33         | 0,43            | 0,31      | 0,31         |
| 45-46 | 0,49     | 0,48   | 0,45        | 0,32         | 0,42            | 0,3       | 0,3          |
| 47-48 | 0,48     | 0,47   | 0,43        | 0,31         | 0,4             | 0,29      | 0,29         |
| 49-50 | 0,47     | 0,45   | 0,42        | 0,3          | 0,39            | 0,28      | 0,28         |
| 51-52 | 0,46     | 0,44   | 0,41        | 0,29         | 0,37            | 0,27      | 0,27         |
| 55-56 | 0,46     | 0,42   | 0,39        | 0,28         | 0,34            | 0,25      | 0,25         |
| 53-54 | 0,45     | 0,43   | 0,4         | 0,29         | 0,36            | 0,26      | 0,26         |
| 57-58 | 0,45     | 0,41   | 0,38        | 0,28         | 0,33            | 0,24      | 0,24         |
| 59-60 | 0,44     | 0,4    | 0,37        | 0,28         | 0,32            | 0,23      | 0,23         |
| 61-64 | 0,43     | 0,39   | 0,36        | 0,28         | 0,31            | 0,22      | 0,22         |
| 65-68 | 0,42     | 0,38   | 0,35        | 0,28         | 0,3             | 0,21      | 0,21         |
| 69-72 | 0,41     | 0,37   | 0,34        | 0,28         | 0,29            | 0,2       | 0,2          |
| 73-76 | 0,41     | 0,37   | 0,33        | 0,28         | 0,28            | 0,2       | 0,2          |
| 77-80 | 0,4      | 0,36   | 0,33        | 0,28         | 0,27            | 0,2       | 0,2          |
| 81-84 | 0,4      | 0,36   | 0,32        | 0,28         | 0,26            | 0,2       | 0,2          |
| 85-88 | 0,4      | 0,35   | 0,32        | 0,28         | 0,26            | 0,2       | 0,2          |
| 89    | 0,4      | 0,35   | 0,32        | 0,28         | 0,25            | 0,2       | 0,2          |

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

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

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

**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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

**Art. 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

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

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

**Art. 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,40 o/oo (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor imponible. Se cobrará, adicionalmente el 3 % (tres por ciento) de un salario básico unificado por concepto de servicios administrativos.

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

**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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

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

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

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

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

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Del 1 al 15 de mayo   | 3% |
| Del 16 al 31 de mayo  | 2% |
| Del 1 al 15 de junio  | 2% |
| Del 16 al 30 de junio | 1% |

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

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

**Art. 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO.-**

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

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

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

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO V**

**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

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

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

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

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

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno

- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones.

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

**a.-) Valor de terrenos**

**Sectores homogéneos:**

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

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

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PALANDA**

| No. | SECTORES              |
|-----|-----------------------|
| 1   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.10 |
| 2   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.11 |
| 3   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.20 |
| 5   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.22 |
| 6   | SECTOR HOMOGÉNEO 6.30 |
| 7   | SECTOR HOMOGÉNEO 6.31 |

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

| Sector homogéneo | Calidad del suelo 1 | Calidad del suelo 2 | Calidad del suelo 3 | Calidad del suelo 4 | Calidad del suelo 5 | Calidad del suelo 6 | Calidad del suelo 7 | Calidad del suelo 8 |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| SH 4.10          | 3333                | 2947                | 2561                | 2000                | 1825                | 1579                | 1018                | 632                 |
| SH 4.11          | 166667              | 147368              | 128070              | 100000              | 91228               | 78947               | 50877               | 31579               |
| SH 5.20          | 1,827               | 1.615               | 1.404               | 1.096               | 1000                | 865                 | 558                 | 346                 |
| SH 5.22          | 164423              | 145385              | 126346              | 98654               | 90000               | 77885               | 50192               | 31154               |
| SH 6.30          | 633                 | 560                 | 487                 | 380                 | 347                 | 300                 | 193                 | 120                 |
| SH 6.31          | 31667               | 28000               | 24333               | 19000               | 17333               | 15000               | 9667                | 6000                |

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1 FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98**

REGULAR  
IRREGULAR  
MUY IRREGULAR

**1.2 POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL  
CABECERA CANTONAL  
CABECERA PARROQUIAL  
ASENTAMIENTOS URBANOS

**1.3 SUPERFICIE 2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500  
0.0501 a 0.1000  
0.1001 a 0.1500  
0.1501 a 0.2000  
0.2001 a 0.2500  
0.2501 a 0.5000  
0.5001 a 1.0000  
1.0001 a 5.0000  
5.0001 a 10.0000  
10.0001 a 20.0000  
20.0001 a 50.0000  
50.0001 a 100.0000  
100.0001 a 500.0000  
+ de 500.0001

**2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96**

PLANA  
PENDIENTE LEVE  
PENDIENTE MEDIA  
PENDIENTE FUERTE

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

PERMANENTE  
PARCIAL  
OCASIONAL

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

PRIMER ORDEN  
SEGUNDO ORDEN  
TERCER ORDEN  
HERRADURA

|                              |                     |  |
|------------------------------|---------------------|--|
| FLUVIAL                      |                     | 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: |
| LÍNEA FÉRREA                 |                     |  |
| NO TIENE                     |                     | Valoración individual del terreno  |
| <b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b> |                     | <b>VI = S x Vsh x Fa</b>   |
| <b>5.1 TIPO DE RIESGOS</b>   | 1.00 A 0.70         | Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB  |
| DESLAVES                     |                     | Dónde:   |
| HUNDIMIENTOS                 |                     | VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  |
| VOLCÁNICO                    |                     | S = SUPERFICIE DEL TERRENO   |
| CONTAMINACIÓN                |                     | Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN  |
| HELADAS                      |                     | Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO  |
| INUNDACIONES                 |                     | FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS   |
| VIENTOS                      |                     | FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA   |
| NINGUNA                      |                     | FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO  |
| <b>5.2 EROSIÓN</b>           | 0.985 A 0.96        | FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN   |
| LEVE                         |                     | FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO   |
| MODERADA                     |                     | FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS.  |
| SEVERA                       |                     |  |
| <b>5.3 DRENAJE</b>           | <b>1.00 A 0.96</b>  |  |
| EXCESIVO                     |                     |  |
| MODERADO                     |                     |  |
| MAL DRENADO                  |                     |  |
| BIEN DRENADO                 |                     |  |
| <b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b> | <b>1.00 A 0.942</b> |  |
| 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

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, 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 y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y 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 el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,40o/oo (Cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Se cobrará adicionalmente el 3 % (tres por ciento) de un salario básico unificado por concepto de servicios administrativos

**Art. 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-**

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

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

**Art. 46.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-**

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

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

**Art. 47. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-**

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

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

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

**Art. 48. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial y en la página web institucional.

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

Dada en la sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, a los 04 días del mes de enero del 2016.

f.) Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del GAD del Cantón Palanda.

f.) Dr. Ángel Augusto Lanche Jara, Secretario del GAD Cantón Palanda.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO.-** Que la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y recaudación del impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016-2017 del Cantón Palanda” que precede, fue conocida, discutida y aprobada en primera, segunda y definitiva instancia por el Concejo Municipal del Cantón Palanda, durante las sesiones extraordinarias de fechas 23 de diciembre de 2015 y 04 de enero de 2016, respectivamente, conforme lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Palanda, 04 de enero de 2016, a las 17h00.

f.) Dr. Ángel Augusto Lanche Jara, Secretario General del GAD del Cantón Palanda.

**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA.-** A los 05 días del mes de enero de 2016, a las 08h20: **VISTOS.-** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su correspondiente sanción.

f.) Dr. Ángel Augusto Lanche Jara, Secretario General del GAD del Cantón Palanda.

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PALANDA.-** A los 05 días del mes de enero de 2016, a las 15h00; de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 322 y 324 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 las leyes de la República, la **SANCIONO** para que entre en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda y sancionada por la máxima autoridad sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web de la institución.

f.) Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del GAD del Cantón Palanda.

Proveyó y firmó la presente ordenanza el Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, el 05 de enero de 2016.- LO CERTIFICO.

f.) Dr. Ángel Augusto Lanche Jara, Secretario General del GAD del Cantón Palanda.





**REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>**  
 ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR  
 Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
 Presidente Constitucional de la República

# El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial

