

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Daule: Que establece la valoración de los predios urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto predial a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022-2023 2
- Cantón Espejo: De aprobación de distribución de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2022-2023 51
- Cantón San Miguel de Bolívar: Para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles rurales del bienio 2022-2023 92

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales;

Que, la letra i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales ostentan la competencia consistente en elaborar y administrar los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales;

Que, la letra b) del artículo 57, ibidem prescribe como atribución del Concejo Municipal regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previsto en la ley a su favor;

Que, el artículo 139 del cuerpo jurídico antes citado, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, así como la actualización cada dos años de los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, conforme a lo previsto en el artículo 492 ibidem, las municipalidades reglamentarán mediante Ordenanzas el cobro de sus tributos, para lo cual deben mantener actualizados sus catastros, estableciendo el valor de la propiedad conforme lo establece el artículo 495 del mismo cuerpo de ley, por lo que se deben considerar las particularidades de cada localidad;

Que, de conformidad con el artículo 497 ibidem, una vez realizada la actualización de los avalúos, deben ser revisados los montos de los impuestos prediales urbanos y rurales que regirá para el Bienio, para lo cual se deberá observar los principios básicos de igualdad y proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustenten el sistema tributario nacional; y,

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EXPIDE:

LA “ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023”

TÍTULO I

CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto.- El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule mediante la presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para regular la formación y actualización de los catastros urbanos y rurales, la determinación administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, del Cantón Daule, para el Bienio **2022-2023**.

Art. 2.- Ámbito.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los predios que se encuentren localizados en las parroquias rurales, cabeceras parroquiales de las parroquias rurales, cabecera cantonal con sus parroquias urbanas y la Parroquia Urbana Satélite La Aurora del Cantón Daule.

Art. 3.- Clases de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejerce el dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- Del catastro.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles perteneciente al estado y a los particulares, con el objeto de lograr una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- Sistema Catastral.- El sistema Catastro predial Urbano y Rural en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del país, comprende la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad del inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos los componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6.- De la Propiedad.- Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, con responsabilidad social y ambiental.

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

Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular, conforme a las reglas del Código Civil.

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

El catastro no legaliza medidas, linderos ni cabidas de predios, pues la propiedad del inmueble se determina por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, según el artículo 702 del Código Civil.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 7.- Del mantenimiento catastral.- La Subdirección de Avalúos y Catastro, está obligada a mantener actualizado el sistema de información catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de los sistemas de información multifinalitario municipal.

Artículo 8.- Del registro catastral. - Todos los bienes inmuebles del cantón Daule, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con el objeto de generar la cartografía catastral.

Artículo 9.- De los registros catastrales. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de vías, calles, sitios y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca la información o registro que se obtenga del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 10.- Documentación complementaria. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El mapa del valor del suelo tanto urbano como rural.
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.

Artículo 11.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por medio de su Subdirección de Avalúos y Catastro, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Subdirección de Avalúos y Catastro, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

La Subdirección de Avalúos y Catastro, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio para el bienio 2022-2023.

A la Subdirección de Avalúos y Catastro en el GADIMCD, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible (avalúos individuales), para los efectos impositivos y tributarios que realiza la Dirección Financiera.

A la Dirección General Financiera, a través de las dependencias encargadas de la determinación impositiva y la de recaudaciones municipales, les corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección General Financiera, a través de la dependencia encargada de Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección General Financiera, a través de la dependencia encargada de los Reclamos Tributarios, le corresponde resolver mediante resolución financiera, los reclamos.

A la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará al Subdirector Avalúos y Catastro para su actualización.

Artículo 12.- De la formación del catastro predial. La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a. El catastro de los predios. -

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble.
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b. Planos o registros cartográficos. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).

- Fotografías aéreas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Artículo 13.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial por medio de la Subdirección de Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión
- Bajas de registros catastrales
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal
- Transferencia de dominio
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales y reclamos administrativos.
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones
- Corresponde a la Dirección General Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:
 - Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
 - Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

Artículo 14.- Inventario catastral.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos, que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica, por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral, será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

CAPÍTULO III APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 15.- Notificaciones a los contribuyentes. - La Dirección General Financiera, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Daule, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2022-2023, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 16.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

1. **Pedio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo construido a la fecha del levantamiento de la información; y,
2. **Pedio sin edificación.** - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo (zona urbana), en este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente Ordenanza.

TÍTULO II

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 17.- De los propietarios. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Daule, está obligada a registrarlos en la Subdirección de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Daule, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral. Por tanto, es de exclusiva responsabilidad de las partes comparecientes al instrumento legal pertinente la determinación de la ubicación y delimitación del predio y de la colocación de los hitos correspondientes. En consecuencia, la Subdirección de Avalúos y Catastros no delimita predios de propiedad particular.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 18.- De los notarios y registrador de la propiedad. - Las notarías del cantón y el Registro de la Propiedad, suministrarán mensualmente la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Daule.
- Clave catastral.
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, Calles, Barrio, parroquia, etc.).

- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

Los Notarios enviarán a la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá dicho órgano, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Artículo 19.- Existencia del hecho generador. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos, que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- Identificación predial.
- Tipo de Tenencia.
- Información legal del lote.
- Características del lote.
- Infraestructura y servicios.
- Uso del suelo.
- Características de la edificación.
- Adicionales constructivos o mejoras.
- Esquema del predio.
- Cotitulares.
- Observaciones generales.
- Informante y responsables.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos, se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su superficie.

Artículo 20.- Avalúo de la propiedad urbana. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a. El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b. El avalúo 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;
- c. El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- d. 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.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

1. Avalúo del terreno. -

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

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente Ordenanza.

El valor base que consta en los planos del valor de la tierra urbana y rural, será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, el urbano por aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, el rural por aspectos de 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.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción.

a. Valor base del suelo urbano. –

El cuadro adjunto se indica el valor base de cada zona geoeconómica del cantón Daule, determinada en los estudios de valoración.

- **Parroquia Daule**

identificación	Valor (\$/m2)
ZGDM_01	\$ 3.00
ZGDM_02	\$ 8.00
ZGDM_03	\$ 10.00
ZGDM_04	\$ 15.00
ZGDM_05	\$ 20.00
ZGDM_06	\$ 25.00
ZGDM_07	\$ 30.00
ZGDM_08	\$ 45.00

ZGDM_09	\$	50.00
ZGDM_10	\$	60.00
ZGDM_11	\$	70.00
ZGDM_12	\$	75.00
ZGDM_13	\$	80.00
ZGDM_14	\$	90.00
ZGDM_15	\$	100.00
ZGDM_16	\$	120.00
ZGDM_17	\$	135.00

- Parroquia La Aurora**

identificación	Valkor (\$/m2)
ZGLA_01	\$ 3.00
ZGLA_02	\$ 7.00
ZGLA_03	\$ 8.00
ZGLA_04	\$ 10.00
ZGLA_05	\$ 13.00
ZGLA_06	\$ 20.00
ZGLA_07	\$ 30.00
ZGLA_08	\$ 40.00
ZGLA_09	\$ 50.00
ZGLA_10	\$ 60.00
ZGLA_11	\$ 70.00
ZGLA_12	\$ 80.00
ZGLA_13	\$ 90.00
ZGLA_14	\$ 110.00
ZGLA_15	\$ 150.00
ZGLA_16	\$ 165.00
ZGLA_17	\$ 180.00
ZGLA_18	\$ 185.00
ZGLA_19	\$ 190.00
ZGLA_20	\$ 195.00
ZGLA_21	\$ 200.00
ZGLA_22	\$ 220.00
ZGLA_23	\$ 240.00
ZGLA_24	\$ 250.00
ZNU	\$ 7.00

- Parroquia Los Lojas**

Identificación	Valor (\$/m2)
ZGPLL_1	\$ 12.00

- Parroquia Juan Bautista Aguirre**

Identificación	Valor (\$/m2)
----------------	---------------

ZGRJBA_1	\$ 15.00
ZGRJBA_2	\$ 20.00

- Parroquia Limonal**

Identificación	Valor (\$/m2)
ZGPL_1	\$ 12.00
ZGPL_2	\$ 18.00

- Parroquia El Laurel**

Identificación	Valor (\$/m2)
ZGPLA_1	\$ 15.00
ZGPLA_2	\$ 25.00

b. Factores de aumento y reducción. –

El valor base determinada por el estudio de mercado y la respectiva zona geoeconómica, son afectados por los factores que afectarán al valor base del suelo, incrementando o decrementando su valor final y estos son:

Factores por Infraestructuras:

TABLA		
FACTOR POR INFRAESTRUCTURA (<i>Finf</i>)		
DESCRIPCIÓN	ELEMENTO	COEFICIENTE
TIPO DE CALZADA (TIC)	NO TIENE	0.000
	PAVIMENTO RÍGIDO	1.000
	PAVIMENTO FLEXIBLE	0.900
	ADOQUIN DE CEMENTO	0.966
	ADOQUIN ORNAMENTAL	0.966
	EMPEDRADO	0.608
	LASTRE	0.539
	TIERRA	0.472
AGUA POTABLE (AP)	NO TIENE	0.000
	ENTUBADA	0.800
	RED PÚBLICA	1.050
	CARRO CISTERNA	0.526
	POZO VERTIENTE	0.520
ENERGIA ELÉCTRICA (EE)	NO TIENE	0.000
	RED PÚBLICA	1.025
	PANEL SOLAR	0.900
	PLANTA PROPIA	0.800
ALUMBRADO PÚBLICO (APU)	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.000
ALCANTARILLADO (AL)	NO TIENE	0.000
	SANITARIO	1.050
	PLUVIAL	0.852
	COMBINADA	0.869
	POZO SÉPTICO	0.623
	LETRINA	0.569
	OTRO	0.569
ACERAS (AC)	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.060
BORDILLOS (BO)	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.050

Fórmula:

$$F_{inf} = \frac{TIC + AP + EE + APU + AL + AC + BO}{7}$$

Factor Frente (*Ffre*):

Fórmula:

$$0.84 \left(\frac{Fa}{2} \right) < Ffre = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0.25} < 1.19(2Ft)$$

Factor Fondo (*Ffon*):

Fórmula:

$$0.80 < Ffon = \left(\frac{Fot}{Fx} \right)^{0.5} < 1.20$$

Factor Tamaño (*Ftam*):

Fórmula:

$$0.75 < Ftam = \left(\frac{0.25 * St}{S} \right) + 0.75 < 1.20$$

Factor Forma (*Ffor*):

TABLA 2	
FACTOR FORMA (<i>Fform</i>)	
TIPO	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.85
MUY IRREGULAR	0.60

Factor por Tipo de Suelo (*Ftsu*):

TABLA 3	
FACTOR TIPO DE SUELO (<i>Ftsu</i>)	
TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1.00
CENAGOSO	0.80
INUNDABLE	0.70
INESTABLE	0.50

Factor por localización (*Floc*):

TABLA 4	
FACTOR POR LOCALIZACIÓN (<i>Floc</i>)	
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.15
EN CABECERA	1.10
EN CRUZ	1.10
EN T	1.05
MANZANERO TRIANGULAR	1.05
EN L	1.00
MEDIANERO	1.00
TRIANGULAR	0.95
EN CALLEJÓN	0.90
INTERIOR	0.65

Factor por nivel (*F_{niv}*):

TABLA 5	
FACTOR POR NIVEL (<i>F_{niv}</i>)	
NIVEL TIPO	COEFICIENTE
A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	0.90
BAJO NIVEL	0.80
ACCIDENTADO	0.60

Factor Estado de la construcción en el lote (*F_{eco}*):

TABLA 6	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE	
FACTOR FORMA	COEFICIENTE
EDIFICADO	1.00
EN CONSTRUCCIÓN	0.88
NO EDIFICADO	0.60

Factor por uso del predio (*U_{SO}*):

TABLA 7	
FACTOR POR TIPO DE USO DEL PREDIO	
TIPO	COEFICIENTE
AGRICOLA	1.15
AGRICULTURA	1.15
AGROINDUSTRIA	1.15
BIENESTAR SOCIAL	1.10
CASA COMUNAL	0.90
COMERCIAL	1.10
COMERCIAL Y RESIDENCIAL	1.10
CONSERVACIÓN	1.00
CULTURAL	1.00
DE EQUIPAMIENTO	1.00
DIPLOMÁTICO	1.10
EDUCACIÓN	1.10
ESPACIO PÚBLICO	0.95
FINANCIERO	1.15
FORESTAL	1.00
HIDROCARBUROS	1.15
INDUSTRIAL	1.15
INSTITUCIONAL PRIVADO	1.00
INSTITUCIONAL PÚBLICO	1.00
MINERO	1.15
MULTIPLE	1.00
PECUARIO	1.15
PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	0.90
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.90

RECREACIÓN Y DEPORTE	0.95
RELIGIOSO	1.10
RESIDENCIAL	1.00
RESIDENCIAL INTERÉS SOCIAL	1.00
SALUD	1.10
SEGURIDAD	1.00
SERVICIO	1.15
SERVICIOS ESPECIALES	1.00
SIN ESPECIFICAR	1.00
TRANSPORTE	1.00
TURISMO	1.10

Factor por Riesgo (FR):

TABLA 8	
FACTOR POR RIESGO	
FACTOR TIPO	COEFICIENTE
NINGUNO	1.00
ZONA DESLIZAMIENTO	0.56
ZONA INUNDABLE +50%	0.30
ZONA INUNDABLE HASTA EL 50%	0.47

- c. **Cálculo del avalúo individual del terreno.** - El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por el Factor Resultante y por la superficie del terreno.

Fórmula de cálculo:

$$VS = AS * VZG * \left(\frac{F_{inf} + F_{fre} + F_{fon} + F_{tam} + F_{for} + F_{tsu} + F_{loc} + F_{niv} + F_{eco}}{9} \right) * USO * FR$$

Donde:

VS =	Valor del Suelo / Avalúo Catastral del predio
AS =	Área del Suelo / terreno
VZG =	Valor Zona Geoeconómica Base
F _{inf} =	Factor de modificación por INFRAESTRUCTURA
F _{fre} =	Factor de modificación por FRENTE
F _{fon} =	Factor de modificación por FONDO
F _{tam} =	Factor de modificación por TAMAÑO
F _{for} =	Factor de modificación por FORMA DEL TERRENO
F _{tsu} =	Factor de modificación por TIPO DE SUELO
F _{loc} =	Factor de modificación por LOCALIZACIÓN (Ubicación del predio en la manzana)
F _{niv} =	Factor de modificación por NIVEL
F _{eco} =	Factor de modificación por ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN
USO =	Factor de modificación por USO DEL PREDIO
FR =	Factor de modificación por RIESGO

Si fuere necesario, se aplicará coeficientes de corrección de avalúo en lotes ubicados en área territorial urbana dedicados a ganadería, forestal cultivo de ciclo corto o perennes, agrícola para efecto de valoración del terreno, no se

aplicarán los factores previstos en esta ordenanza, sino se aplicará directamente el factor **0.50** a todo el lote o a la parte que se encuentre siendo utilizada en el uso antes indicado.

En aquellos casos que la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule resuelva expropiar inmuebles para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular, o para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y rural de expansión urbana se aplicará el factor de **0.60** sobre el valor de m² de suelo establecido en la presente ordenanza. Todo lo cual, a fin de establecer el avalúo de la afectación, efectuar el pago del justo precio y realizar el cobro a los adjudicatarios de los lotes de terreno en razón de lograr la materialización efectiva del interés general.

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos se aplicarían los mismos factores de aumento y reducción de conformidad con los establecidos en la presente Ordenanza.

- d. Clasificación de predios urbanos.** - Para efectos de identificación de predios urbanos en el sistema catastral, estos se clasificarán de conformidad con la siguiente nomenclatura y descripción.

CÓDIGO	CLASIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS
A	Solar y edificación de propiedad particular y uso residencial.
A1	Solar de propiedad particular con edificación de propiedad de otra persona y uso residencial (Emisión solo por el Solar).
A2	Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona y uso residencial (Emisión por la edificación).
A3	Inmueble de propiedad particular declarado obsoleto, sin obligación de recargo.
A4	Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración por estar amparado en el patrimonio familiar.
A5	Solar con edificación de propiedad particular cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
A6	Solar y Edificación de propiedad particular cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
A7	Solar y edificación con exoneración porcentual por aplicación de Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, previo cumplimiento de los requisitos de la misma.

A8	Casas que se construyan con préstamos otorgados por el IESS, BEV, Asociaciones, Mutualistas y Cooperativas de vivienda (Solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto. En las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar).
A9	Los edificios que construyan para viviendas populares y para hoteles, debidamente receptadas por la Municipalidad.
A10	Solar con nueva edificación terminada entregada a la Municipalidad.
A11	Casas destinadas a vivienda, así como los edificios con fines industriales.
A12	Edificaciones que deban repararse para que puedan ser habitadas, con correspondiente permiso de reparación otorgado por la Municipalidad.
A13	Solar y edificación que no tengan un valor mayor a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general R.B.U.
A14	Solar y edificación de propiedad del Fisco y demás entidades del sector público, templos de todo culto religioso, conventos y casas parroquiales.
A15	Solar y edificación que pertenecen a instituciones de Beneficencia, de asistencia social o de educación, de carácter particular.
A16	Solar y edificación que hayan sido declarados de utilidad pública por Concejo Municipal y que tengan Juicios de expropiación.
A17	Solar con o sin edificación destinado a agricultura.
A18	Solar con o sin edificación destinado a ganadería.
A19	Solar con o sin edificación en suelo accidentado.
A20	Solar con o sin edificación en suelo rocoso.
A21	Solar de propiedad particular con cerramiento
A22	SOLAR DE EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR Y USO CAMPOSANTO
B	Solar de propiedad particular sin edificación, destinado a renta.
C	Solar y edificación de propiedad particular con uso comercial.
C1	Solar y edificación de propiedad particular y edificación de propiedad de otra persona, con uso comercial (Emisión solo por el solar).
C2	Edificación de propiedad particular con uso comercial en solar de propiedad de otra persona (emisión por la edificación)
D	Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona, con contrato de arrendamiento.

D1	Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona, sin declarada obsoleta.
D2	Solar de propiedad municipal, con edificio de propiedad de otra persona, sin declaración de obsolescencia.
D3	Solar de propiedad municipal sin edificación.
D4	Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores por la edificación, previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
D5	Solar y edificación de propiedad particular cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
D6	Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
D7	Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular, cuyo avalúo no tenga un valor equivalente a 25 R.B.U. del trabajador en general.
E	Solar de propiedad particular y uso industrial
E1	Solar y edificación de propiedad particular de otra persona, con uso industrial.
E2	Edificación de propiedad particular con uso industrial en Solar de propiedad de otra persona.
F	Solar de propiedad particular en proceso constructivo según registro catastral.
F1	Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona de promoción inmediata.
F2	Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona urbanizada.
F3	Solar no edificado, que habiendo estado sometido a recargo por no estar construido, ha sido objeto de transferencia de dominio.
F4	Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona no urbanizada.
F5	Solar de propiedad particular, con cerramiento total.
F6	Solar calificado como no edificado, destinado para estacionamiento de vehículos.
F7	Solar calificado como no edificado de propiedad particular, resultante de acción fortuita como incendio, terremoto u otra causa semejante.

F8	Solar no edificado, de propiedad particular, perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el IESS, BEV, o en Mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones.
F9	Solar no edificado, ubicado en zona urbanizada, que haya sido expropiado.
F10	Solar calificado como no edificado, destinado a explotación agrícola ubicado dentro del área territorial urbana.
F11	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, ubicado en zona con impedimento legal para construir.
F12	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuya edificación ha sufrido demolición autorizada por la Municipalidad, previo informe de salud pública al haber sido declarada en obsolescencia.
F13	Solar calificado como no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector público.
F14	Solar calificado como no edificado, de propiedad eclesiástica.
F15	Solar calificado como no edificado, de propiedad de organismo internacional de función pública o estado extranjero, siempre que este destinado a dichas funciones.
F16	Solar calificado como no edificado perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de vivienda en el IESS, BEV o en mutualista.
F17	Solar no edificado, de propiedad particular, cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
F18	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
F19	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
G	Solar y edificación de propiedad del sector público.
G1	Solar de propiedad particular de cualquier entidad del sector público, con edificación de propiedad de otra persona.

G2	Edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público, en Solar de propiedad de otra persona.
H	Solar con edificación autorizada por la Municipalidad con fines educativos.
I	Solar y edificación de propiedad Eclesiástica que esté destinada a culto religioso.
I1	Solar de propiedad eclesiástica, con edificación de otra persona.
J	Solar con edificación de propiedad institución de Beneficencia o Asistencia social.
K	Solar y edificación destinados a hotel. (Clasificación que identifica el uso
K1	Solar de propiedad particular, con edificación de propiedad de otras personas, destinado a hotel.
K2	Edificación de propiedad particular destinada a hotel, en solar de otra persona.
L	Solar de edificación de interés histórico y, o artístico.
M	Solar y Edificación de propiedad municipal (exención total)
M1	Solar de propiedad Municipal entregado en comodato
M2	Solar de propiedad Municipal, obtenida por declaratoria de utilidad pública por el Ilustre Concejo Cantonal.
M3	Solar de propiedad Municipal destinado para área verde, parque. (Exención total)
N	Solar cuya edificación ha sido declarada bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación.
O	Solar y edificación perteneciente a Estado extranjero u Organismo Internacional de Función Pública.
P	Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja del 20% al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.
Q	Solar con edificación destinada a aparcamiento de vehículos, con autorización municipal.
R	Solar y edificaciones pertenecientes a Asociaciones y Mutualistas de ahorro y crédito.
S	Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100% por aplicación de Ley del Ciego. (De acuerdo a lo establece Art. 20 de la Ley de protección a los ciegos).
S1	Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por aplicación de la Ley del Ciego. (De acuerdo a lo establece Art. 20 de la Ley de protección a los ciegos).
T	Solar y edificación destinada a instalaciones deportivas

U	Propiedad declarada de utilidad pública por el Concejo Municipal expropiación total (COOTAD, Art. 509, letra e).
U1	Propiedad declarada de utilidad pública por el concejo municipal expropiación porcentual (COOTAD Art. 509, letra e).

2. Avalúo de edificaciones. –

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente sobre el lote, proceso que, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser valuada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, acabados, etapa de la construcción, edad de la construcción, estado de conservación, uso, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Se aplicará el método de ensamblaje, este método permite agrupar cada elemento constructivo de una edificación con su respectivo valor por individual de m², dando como resultado el costo por m² de construcción. Una vez determinado el costo/m² de la construcción se multiplica por el área levantada en campo y se obtiene el costo de reposición.

Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente, se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones urbanas o rural, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción y la tabla de depreciación de las edificaciones.

a. Cálculo del avalúo de las edificaciones. -

Método de Reposición. - El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción; es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

La Depreciación. - Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

Fórmulas aplicadas a la valoración de las edificaciones:

Fórmula de valoración por pisos:

FÓRMULA GENERAL POR PISOS:

$$VC = (Ac * Vn) * ROSS * FA * FU * CF * EC$$

DONDE:

VC:	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
Ac:	Área de Construcción de Cada piso analizado
Vn:	Costo por M2 de construcción de cada piso.
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de Conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso
FA:	Factor por acabados de cada piso.
FU:	Factor por uso de cada piso.
CF:	Factor por la condición física del piso analizado.
EC:	Factor por estado de la construcción Analizada.

FORMULA DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES	
FORMULA DE VALORACIÓN: $ACE: \sum (VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_n) + Oc$	
DONDE:	
ACE:	Avaluo catastral de la Edificación
VC_{1,2,3,...,N}	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
Oc:	Adicionales parametrizables que puede tener el predio y que pueden sumarse a la edificación

b. Valor unitario de los elementos de la construcción. -

El valor del metro cuadrado de construcción establecido en la tabla, se determina en relación al tipo de estructura detallado en la ficha catastral, número de pisos y categoría de acabados.

ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor/m ²
ESTRUCTURA		
COLUMNAS PRIMER PISO	Acero	44.14
	Caña	16.81
	Hormigón Armado	43.29
	Madera Común	17.72
	Madera Tratada	32.83
	Mixto Metal/hormigón	45.72
	Trab. Soportante	26.91
	Caña rustica	2.23
	Madera común rustica	3.14
COLUMNAS PARA PISOS SUPERIORES	Acero	18.24
	Caña	2.23
	Hormigón Armado	17.40
	Madera Común	3.14
	Madera Tratada	6.83
	Mixto Metal/hormigón	19.82
	Trab. Soportante	19.64
VIGAS	Acero	35.21

	Caña	5.52
	Hormigón Armado	27.19
	Madera Común	4.79
	Madera Tratada	10.12
	Mixto Metal/hormigón	26.53
PAREDES	Bloque	20.87
	Caña	11.74
	Fibro Cemento	15.68
	Hormigón Prefabricado	27.28
	Ladrillo	34.92
	Madera	16.95
	Metal/Malla	32.44
	Piedra	60.69
	GYPSUM	33.29
LOSA/ENTREPISO	Acero/hormigón	30.84
	Hormigón Armado	49.49
	Madera/hormigón	51.03
	Madera Tratada	34.74
CUBIERTA	Acero	41.07
	Losa de Hor. Armado	90.07
	Madera Común	9.70
	Madera Tratada	23.70
	NOVALOSA	42.14
	Caña	10.85
ACABADOS		Valor/m²
REVESTIMIENTO DE PISOS	Adoquín	9.01
	Alfombra Fija	17.13
	Cerámica	19.53
	Baldosa/Gres	23.79
	Duela procesada	27.93
	Encementado H.S.	9.68
	Flotante (Lámina de madera)	18.20
	Lamina de Tol Corrugado	22.17
	Madera Comun	8.83
	Marmol/marmetón	101.97
	Parquet/Duela	38.42
	Pintura de Alto Tráfico	17.34
	Porcelanato	24.82
	Tablón	31.71
	Vinil	8.44
PUERTAS	Aluminio-Vidrio	8.30
	Hierro	9.38
	Madera Comun	2.12
	Madera Tratada	12.29
	Madera/Hierro	12.19

	Madera y vidrio	12.78
	Madera Tamboreada	12.78
	Metálica enrollable	33.37
	Plástico Preformado	4.60
	Tol	7.84
	Vidrio templado	29.65
VENTANAS	Aluminio-Vidrio	12.60
	Hierro	4.85
	Hierro y Vidrio	4.49
	Madera Comun	7.94
	Madera Tratada	9.73
	Madera y Vidrio	11.83
	Plástico/vidrio	6.33
REVESTIMIENTO EXTERNO	Alucubond	30.80
	Empastado/pintado	1.44
	Enlucido	0.13
	Piedra	10.01
	Cerámica	10.01
	Champeado	1.61
	Fachaleta	11.21
	Graniplast	1.53
	Laca	2.09
REVESTIMIENTO INTERNO	Estucado/Empastado	3.95
	Hormigón Visto	14.54
	Enlucido	18.75
	Empastado/pintado	8.21
	Galvalumen	22.33
	Empastado y papel tapiz	13.04
TUMBADOS	Caña enlucida	8.57
	Cielo Falso/Razo/yeso	28.51
	Fibra mineral Armstrong	21.42
	Aluminio y Melamine	12.06
	Enlucido/Champeado	5.04
	Gypsum	21.60
	Madera Tratada	21.09
	Madera Triplex/plywood	17.85
	Malla Enlucida	7.06
	Carton Prensado	26.10
REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	Enlucido	13.95
	Fibro Cemento	20.78
	Cerámica	28.68
	Chova	11.35
	Galvalumen/zinc	24.50
	Policarbonato	28.10
	Teja/tejuela	35.29

	Paja	28.64
PIEZAS SANITARIAS	Económico	4.28
	medio	8.48
	De lujo	13.96
INSTALACIONES		Valor/m²
ENERGIA ELECTRICA	Sobrepuesta	5.96
	Empotrada	13.31

c. Factores de corrección del avalúo de la construcción. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

I. Factores acabados. -

TABLA DE FACTORES DE ACABADOS	
ACABADO	FACTOR
FACTOR ACABADO DE LUJO	1.25
FACTOR ACABADO BUENO	1.20
FACTOR ACABADO ECONOMICO	1.15
FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	1.10

II. Factor según estado de la conservación. –

TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CALSIFICACIÓN	FD.
1	Edificaciones nuevas sin daño en acabados o estructura	Óptimo-O	0.00
2	Presentan labores de mantenimiento a nivel de acabados como pintura	Muy Bueno-MB	0.032
3	Algunos Acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: Ventanas, Puertas, Instalaciones, etc.	Bueno-B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como tumbados, revestimiento de cubiertas, revestimiento de pisos	Intermedio-I	8.09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapisos, revestimiento de pisos, paredes de división, cubierta y otros.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural a nivel estructural en uno o más elementos como: Paredes, Cubierta, Entrepisos.	Deficiente- D	32.20
7	A nivel Estructural Requiere de Sustituciones totales en cerchas, contrapisos y algunas paredes principales.	Malo- M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata	Muy Malo-MM	72.20

9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición	Demolición-DM	100.00
----------	---	---------------	---------------

III. Factor por uso de la construcción. -

TIPO DE USO DE LA CONSTRUCCIÓN		
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	FACTOR (FU)
1	NO TIENE	0.00
2	BALCON	0.90
3	BANCO	1.00
4	BAÑO SAUNA/TURCO/HIDRO	0.90
5	BODEGA	0.90
6	CAS/VIVIENDA	0.90
7	CASA COMUNAL	0.90
8	CUARTO DE MAQUINA/BASURA	0.90
9	DEPARTAMENTO	0.90
10	GARITA-GUARDANIA	0.90
11	GIMNASIO	0.90
12	GUARDERÍA	0.90
13	HOSPITAL	1.00
14	HOSTAL	0.90
15	HOSTERIA	0.90
16	HOTEL	0.90
17	IGLESIA	1.00
18	LAVANDERIA	0.90
19	LOCAL COMERCIAL	0.90
20	MALECON	0.90
21	MATERNIDAD	1.00
22	MERCADO	0.90
23	MIRADOR	0.90
24	MOTEL	0.90
25	MUSEO	1.00
26	NAVE INDUSTRIAL	0.90
27	OFICINA	0.90
28	ORFANATO	0.90
29	ORGANISMO INTERNACIONAL	0.90
30	PARQUEADERO	0.90
31	PATIO/JARDIN	0.80
32	PENSIÓN	0.90
33	PLANTEL AVICOLA	0.90
34	PLAZA DE TOROS	0.90
35	PORQUERIZA	0.90
36	RECINTO MILITAR	1.00
37	RECINTO POLICIAL	1.00
38	RECLUSORIO	1.00
39	REPRESENTACIÓN DIPLOMATICA	1.00

40	RESTAURANTE	0.90
41	RETEN POLICIAL	1.00
42	SALA COMUNAL	0.90
43	SALA DE CINE	1.00
44	SALA DE EXPOSICIÓN	0.90
45	SALA DE JUEGOS	0.90
46	SALA DE ORDEÑO	0.90
47	SALA DE CULTO/TEMPLO	1.00
48	SALA DE HOSPITALIZACIÓN	1.00
49	SALON DE EVENTOS	0.90
50	TEATRO	1.00
51	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	0.90
52	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1.00
53	TERRAZA	0.90
54	UPC	1.00

IV. Factor por condición física. –

ESTADO POR CONDICIÓN FÍSICA		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ACABADOS	0.60
3	EN CONSTRUCCIÓN	0.40
4	RECONSTRUCCIÓN	0.90

V. Factor por etapa de la construcción. –

TABLA POR ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ESTRUCTURA	0.50
3	EN CIMENTACIÓN	0.30

Fórmulas para la depreciación de las edificaciones:

FORMULA DE DEPRECIACIÓN POR VIDA UTIL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	
<i>FORMULA DE ROSS – HEIDECKE:</i> $ROSS = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{X}{VU} + \left(\frac{X}{VU} \right)^2 \right) \right) * E$	
DONDE:	
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Util y estado de Conservación Metodo de Ross-Heidecke por cada piso
X:	edad de la construcción
VU:	vida útil probable de la construcción
E:	factor por estado de conservación

FORMULA PARA OBTENER EL ESTADO DE CONSERVACIÓN	
FORMULA DE ESTADO DE CONSERVACIÓN: $E = \frac{100 - FD.}{100}$	
DONDE:	
E:	factor por estado de conservación
FD:	TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estas fórmulas permiten determinar el porcentaje que se enmarca en las tablas de ROSS-HEIDECKE sobre el estado de conservación y vida útil, para luego ser usado en la formula general y de ahí su aplicación correspondiente. Con estas fórmulas se determinará el valor de una edificación conforme vayan pasando los años.

De esta forma se calculará el valor de una construcción donde ésta se encuentre edificada urbana o rural y dependiendo los elementos de los cuales este constituida.

3. Valoración de adicionales constructivos. -

Se calcula en base a los costos que tienen estos adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

ELEMENTOS ADICIONALES A LA EDIFICACIÓN				
Nº	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO/m²	VIDA UTIL (AÑOS)
1	ALARMA COMUNITARIA	U	\$200.00	10
2	ASADERO O BBQ	U	\$2,500.00	20
3	ASCENSOR	U	\$28,077.38	30
4	BOMBA HIDRONEUMATICA	U	\$2,330.87	5
5	CANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	m²	\$55.00	30
6	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	m²	\$90.00	15
7	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	m²	\$85.00	15
8	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m²	\$50.00	15
9	CENTRAL TELEFONICA	U	\$1,138.58	10
10	CERRAMIENTO/LADRILLO-BLOQUE ENLUCIDO	m	\$50.00	20
11	CERRAMIENTO LADRILLO-BLOQUE SIN ENLUCIR	m	\$40.00	20
12	CERRAMIENTO HIERRO/MAMPOSTERIA	m	\$68.00	20
13	CERRAMIENTO/MALLA MAMPOSTERIA	m	\$45.00	20
14	CERRAMIENTO HIERRO/MALLA	m	\$38.77	20
15	ESCALERA ELECTRICA	U	\$97,116.88	25
16	GAS CENTRALIZADO	U	\$1,200.00	5
17	MURO DE PIEDRA	m	\$68.00	100
18	CERRAMIENTO DE ADOBE	m	\$67.67	30
19	CISTERNA	U	\$750.00	35

20	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	U	\$1,860.24	10
21	SISTEMA DE VIGILANCIA	U	\$350.00	3
22	SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	U	\$450.00	15
23	PISCINA CUBIERTA	m ²	\$380.00	40
24	PISCINA DESCUBIERTA	m ²	\$350.00	40
25	PLANTA ELECTRICA	U	\$3,200.00	30
26	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	U	\$1,500.00	15
27	PORTON AUTOMATICO DE MADERA-HIERRO	U	\$1,900.00	15
28	RESERVORIO	U	\$230.00	20
29	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	U	\$1,493.93	12
30	SISTEMA CLIMATIZADO	U	\$18,869.57	10
31	SILOS DE HASTA 25 TON	U	\$1,250.00	20
32	SILOS DE HASTA 200 TON	U	\$12,900.00	20
33	SILOS DE HASTA 1000TON	U	\$72,000.00	20
34	SILOS DE HASTA 5000 TON	U	\$106,450.00	20
35	NO TIENE	s/n	\$0.00	0

Factores de corrección del avalúo de la construcción y factores para corrección de los adicionales y mejoras. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

Factor por estado de conservación. -

TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN		
NÚMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	MUY BUENO	1,00
2	BUENO	0,80
3	REGULAR	0,60
4	MALO	0,30
5	OBSOLETO	0,20

Factor por estado de construcción. -

TABLA POR ESTADO DE CONSTRUCCIÓN		
NÚMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADO	1,00
2	EN CONSTRUCCIÓN	0,80

Con estas tablas podemos aplicar las siguientes fórmulas de cálculo:

Fórmula para el cálculo general de los adicionales o mejoras:

A esta fórmula se le ha incorporado las variantes de estado de conservación y estado de la construcción como factores que demeritarían un poco más el adicional analizado.

$$V_{ad} = \{VR - [(VR - Vr) * K]\} * Fes * Esc$$

Donde:

Vad:	Valor de cada adicional presente en el predio
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Vr:	Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)
K:	Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
Fes:	Factor por estado de conservación
Esc:	Factor por estado de la construcción.

Fórmula para el cálculo del Valor de Reposición del adicional o mejora:

$$VR = (Cm2 * UNIM)$$

DONDE:	
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Cm2:	Costo metro cuadrado del adicional
UNIM:	Unidad de medida del adicional.

Fórmula para el cálculo del Vr:

$$Vr = (0,20 * VR)$$

DONDE:	
Vr:	Valor residual (Se estima entre 5 a 20% del VR)
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado

Fórmula para determinar la depreciación:

$$K = \left\{ \frac{\left[\frac{X}{Vu} + \left(\left(\frac{X}{Vu} \right)^2 \right) \right]}{2} \right\}$$

DONDE:	
K:	Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
x:	Antigüedad del bien en años
Vu:	Vida útil del inmueble

Fórmula para determinar el valor de X:

$$X = \text{Año de análisis} - \text{Año de construcción}$$

DONDE:	
X:	Años de vida que lleva la construcción o instalación
Año de análisis:	Fecha en el que va a analizar
Año de construcción:	Fecha en el inicia funcionamiento o instalación

Fórmula para sumar todos los adicionales:

$$Oc = \sum Vad_1 + Vad_2 + Vad_3 + \dots + Vad_n$$

DONDE:	
OC:	Sumatoria de todos los adiciones o mejoras en el predio
Vad:	Valor de cada adicional o mejora presente en el predio

Valor individual de la propiedad. -

El avalúo de la propiedad, será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

$$AV = AT + AC + AAC$$

TÍTULO III DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

CAPÍTULO I DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 21.- Determinación del impuesto predial urbano. - El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD y la siguiente tabla:

TABLA DE RANGO PARA EL CÁLCULO DE BASE DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL BIENIO 2022-2023		
RANGOS DE AVALÚOS		TARIFA POR MIL
DESDE	HASTA	
0.001	9.850,00	EXENTO
9.850.01	10.000,00	0,50
10.000,01	50.000,00	1,00
50.000,01	100.000,00	1,02

100.000,01	250.000,00	1,17
250.000,01	800.000,00	1,28
800.000,01	1'500.000,00	1,30
1'500.000,01	5'000.000,00	1,32
5'000.000,01	EN ADELANTE	1,35

Artículo 22.- Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, cuyas regulaciones constan establecidos en el COOTAD en particular el artículo 507.

TÍTULO IV

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, E IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES

CAPÍTULO I

DEL CATASTRO, AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES, BASE IMPONIBLE, TARIFA IMPOSITIVA E IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 23.- Clasificación de tierras por calidad de suelo. - De acuerdo con la presente Ordenanza, las tierras se clasifican en: Tierras aptas para cultivo; tierras aptas para cultivo limitado y Tierras no aptas para el cultivo.

CLASIFICACIÓN DE TIERRAS POR CALIDAD DE SUELO	
Tierras aptas para el cultivo	Calidad de suelo 1 Calidad de suelo 2 Calidad de suelo 3
Tierras aptas para el cultivo	Calidad de suelo 4
Tierras No aptas para el cultivo	Calidad de suelo 5 Calidad de suelo 6 Calidad de suelo 7 Calidad de suelo 8

Artículo 24.- Destino de la parcela. - Tiene relación con el uso de suelo existente en la parcela, los destinos más usuales y sus combinaciones se identificarán según consta a continuación:

IDENTIFICACIÓN NUMERAL DESTINO DE PARCELA	
01	Agrícola
02	Ganadero
03	Forestal

04	Industrial
05	Minero
06	Recreacional
07	Habitacional
08	Comercial
09	Agrícola minifundio
10	Avícola
11	Agrícola - Ganadero
12	Agrícola - Forestal
13	Ganadero - Forestal
14	Agrícola - Ganadero - Forestal
15	Educacional
16	Religioso
17	Salud
18	Militar
19	Bioacuático
20	Agrícola - Bioacuático
21	Ganadero - Bioacuático
22	Forestal - Bioacuático
23	Agrícola – Bioacuático - Ganadero
24	Agrícola – Bioacuático - Forestal
25	Ganadero – Forestal - Bioacuático
26	Agrícola - Avícola
27	Agrícola – Ganadero - Avícola
28	Ganadero - Industrial
29	Agrícola - Industrial
30	Agrícola – Ganadero - Forestal
31	Agrícola - Explotación de materiales

Artículo 25.- Determinación del avalúo de la propiedad, tarifa e impuesto predial rural.

- Para la determinación del avalúo de la propiedad rural, se aplicará la siguiente expresión matemática:

$$APr = ATr + VCr$$

APr: Avalúo de la propiedad rural

AT: Avalúo del Terreno rural

AC: Avalúo de la construcción rural

25.1.- Valor base del suelo rural. - Es el precio unitario de suelo, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector y uso.

TABLA DE VALOR DEL SUELO RURAL POR METRO CUADRADO Y HECTÁREAS

POLIGONO	SECTOR	PARROQUIA	RECINTO	VALOR BASE
1	1	LIMONAL	PIÑAL DE ABAJO	\$ 9.000,00
1	2	LIMONAL	TUCO DE CAÑA	\$ 9.000,00
1	3	LIMONAL	LOS POZOS	\$ 9.000,00
1	4	LIMONAL	LOMAS DE PAPAYO	\$ 9.000,00
1	5	LIMONAL	LA ESTANCIA	\$ 9.000,00
1	6	LIMONAL	VALDIVIA DEL FRENTE	\$ 9.000,00
1	7	LIMONAL	CLARISA	\$ 9.000,00
1	8	DAULE	POTOSÍ NAUPE	\$ 9.000,00
1	8	LIMONAL	POTOSÍ NAUPE	\$ 9.000,00

1	9	DAULE	HUANCHICHAL	\$ 9.000,00
1	9	LIMONAL	HUANCHICHAL	\$ 9.000,00
1	10	DAULE	BRISAS DE DAULE	\$ 9.000,00
1	11	DAULE	SAN GABRIEL	\$ 9.000,00
1	11	LIMONAL	SAN GABRIEL	\$ 9.000,00
1	12	DAULE	EL ARENAL	\$ 9.000,00
1	13	DAULE	EL ARENAL	\$ 9.000,00
1	14	DAULE	LAS CHACRAS	\$ 9.000,00
1	15	DAULE	PAJONAL	\$ 9.000,00
1	16	DAULE	RÍO PERDIDO	\$ 9.000,00
1	17	DAULE	BRISAS DE DAULE	\$ 5,00
1	18	DAULE	POTOSÍ NAUPE	\$ 5,00
1	19	DAULE	SAN GABRIEL	\$ 5,00
2	1	DAULE	EL PRADO	\$ 6.500,00
2	1	LIMONAL	EL PRADO	\$ 6.500,00
2	2	LIMONAL	EL PRADO	\$ 6.500,00
2	2	DAULE	EL PRADO	\$ 6.500,00
2	3	DAULE	LOS JAZMINES	\$ 4.500,00
2	4	DAULE	CHIGUIJO	\$ 4.500,00
2	5	LAUREL	LA VUELTA	\$ 4.500,00
2	5	DAULE	LA ALBARRADA	\$ 4.500,00
2	6	DAULE	BOCA DE PIÑAS	\$ 4.500,00
2	6	LAUREL	BOCA DE PIÑAS	\$ 4.500,00
2	7	LAUREL	JÚPIDA	\$ 4.500,00
2	8	DAULE	GUARUMAL DE ARRIBA	\$ 4.500,00
2	9	DAULE	LA SECA	\$ 5.500,00
2	10	DAULE	TINTAL DE ADENTRO	\$ 4.500,00
2	11	DAULE	TINTAL DE AFUERA	\$ 6.500,00
2	12	DAULE	ÁNIMAS	\$ 6.500,00
2	13	DAULE	ÁNIMAS	\$ 6.500,00
2	14	DAULE	GALO PLAZA	\$ 6.500,00
2	15	DAULE	GUARUMAL CENTRO	\$ 4.500,00
2	16	DAULE	PEDREGAL	\$ 6.500,00
2	17	DAULE	BOQUERÓN	\$ 6.500,00
2	18	DAULE	EL CERRO	\$ 6.500,00
2	19	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
2	20	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
2	21	DAULE	COMEJÉN DE ABAJO	\$ 3.500,00
2	22	DAULE	COMEJÉN DE ARRIBA	\$ 3.500,00
2	23	LAUREL	EL SALTO	\$ 5.500,00
2	24	LIMONAL	LOS JAZMINES	\$ 4.500,00
2	24	DAULE	LOS JAZMINES	\$ 4.500,00
2	25	LIMONAL	PIÑAS DE ABAJO	\$ 5.500,00
2	26	LAUREL	SAN VICENTE	\$ 4.500,00
2	27	LAUREL	RÍO NUEVO	\$ 5.500,00
2	27	LIMONAL	RÍO NUEVO	\$ 5.500,00
2	28	LIMONAL	PUEBLO NUEVO	\$ 4.500,00
2	29	LIMONAL	SAN LORENZO	\$ 6.500,00
2	30	LAUREL	AGUA BLANCA	\$ 5.500,00
2	31	LAUREL	PLAYÓN	\$ 5.500,00
2	32	LIMONAL	COLORADO	\$ 5.500,00
2	33	LIMONAL	COLORADO	\$ 5.500,00
2	34	LAUREL	CAÑAL	\$ 5.500,00
2	35	LAUREL	YURIMA	\$ 4.500,00
2	36	LAUREL	PECHICHE	\$ 4.500,00
2	37	LAUREL	SABANA GRANDE	\$ 5.500,00
2	38	DAULE	GUARUMAL DE ARRIBA	\$ 3.500,00
2	39	DAULE	JÚDIPA	\$ 3.500,00
2	40	DAULE	TINTAL DE ADENTRO	\$ 4.500,00
2	41	DAULE	CHIGUIJO	\$ 4.500,00
2	41	LIMONAL	CHIGUIJO	\$ 4.500,00
2	42	DAULE	FLOR DE MARÍA	\$ 6.500,00
2	43	DAULE	PENÍNSULA DE ÁNIMAS	\$ 5.500,00
2	44	LIMONAL	VALDIVIA	\$ 5.500,00
2	45	LIMONAL	EL RECREO	\$ 5.500,00
2	46	LIMONAL	LA ELVIRA	\$ 6.500,00
2	47	LIMONAL	PIÑAL DE ABAJO	\$ 6.500,00
2	48	DAULE	RINCONADA	\$ 5.500,00
2	49	DAULE	INDEPENDENCIA	\$ 5.500,00
2	50	DAULE	ÁNIMAS	\$ 5,00
2	51	LIMONAL	EL PRADO	\$ 5,00
2	52	DAULE	FLORA MARÍA	\$ 5,00

2	53	DAULE	INDEPENDENCIA	\$ 5,00
2	54	LIMONAL	PUEBLO NUEVO	\$ 5,00
2	55	LIMONAL	SAN LORENZO	\$ 5,00
2	56	LAUREL	YURIMA	\$ 5,00
2	57	DAULE	TINDAL DE AFUERA	\$ 5,00
2	58	DAULE	GUARUMAL DE ABAJO	\$ 5,00
3	1	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS QUEMADOS	\$ 4.500,00
3	1	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	JIGUAL	\$ 4.500,00
3	2	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BAPAO DE ARRIBA	\$ 4.500,00
3	3	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BAPAO	\$ 4.500,00
3	4	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	ZAPANAL	\$ 4.500,00
3	5	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 6.500,00
3	6	LAUREL	LOS QUEMADOS	\$ 4.500,00
3	6	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS QUEMADOS	\$ 4.500,00
3	7	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	COCAL	\$ 6.500,00
3	8	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	CORRENTOSO	\$ 4.500,00
3	8	DAULE	CORRENTOSO	\$ 4.500,00
3	9	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
3	10	LAUREL	PALO ALTO	\$ 4.500,00
3	10	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	PALO ALTO	\$ 4.500,00
3	11	LAUREL	LAS PLAYAS	\$ 4.500,00
3	12	DAULE	JÚDIPA	\$ 4.500,00
3	12	LAUREL	JÚDIPA	\$ 4.500,00
3	13	LAUREL	JAVILLA	\$ 4.500,00
3	14	LAUREL	YURIMA	\$ 4.500,00
3	15	LAUREL	JIGUAL	\$ 4.500,00
3	16	DAULE	CORRENTOSO	\$ 5,00
3	17	LAUREL	YURIMA	\$ 5,00
3	18	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 5,00
3	19	DAULE	CASERÍO LAS MARAVILLAS	\$ 5,00
4	1	DAULE	SAN SEBASTIAN	\$ 4.500,00
4	2	DAULE	LA SECA	\$ 5.500,00
4	3	DAULE	SAN JOSE	\$ 6.500,00
4	4	DAULE	SAN JOSE	\$ 6.500,00
4	5	DAULE	LA SECA	\$ 5.500,00
4	6	DAULE	SAN JOSE	\$ 6.500,00
4	7	DAULE	SANTA ROSA	\$ 4.500,00
4	8	DAULE	LAS FLORES	\$ 4.500,00
4	9	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
4	10	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
4	11	DAULE	EL CERRO	\$ 6.500,00
4	12	DAULE	CASCOL	\$ 6.500,00
4	13	DAULE	BOQUERÓN	\$ 6.500,00
4	14	DAULE	CASCOL	\$ 6.500,00
4	15	DAULE	CASCOL	\$ 6.500,00
5	1	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 6.500,00
5	2	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	COCAL	\$ 6.500,00
5	3	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	COCAL	\$ 6.500,00
5	4	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	PECHICHAL	\$ 4.500,00
5	5	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	SAN PEDRO	\$ 6.500,00
5	6	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BRAMADERO	\$ 4.500,00
5	7	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BRAMADERO	\$ 4.500,00
5	8	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	MONTEMONO	\$ 6.500,00
5	9	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL BELDACO	\$ 6.500,00
5	10	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL BELDACO	\$ 6.500,00
5	11	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
5	12	DAULE	CASCOL	\$ 4.500,00
5	13	LOS LOJAS	BUENA VISTA	\$ 4.500,00
5	13	DAULE	BUENA VISTA	\$ 4.500,00
5	14	LOS LOJAS	MARÍA AUXILIADORA	\$ 4.500,00
5	15	LOS LOJAS	PUERTO COQUITO	\$ 4.500,00
5	16	LOS LOJAS	JUNQUILLAL	\$ 4.500,00
5	17	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL GUABITO	\$ 4.500,00
5	18	LOS LOJAS	BELLA UNIÓN	\$ 4.500,00
5	19	LOS LOJAS	LECHUGAL	\$ 4.500,00
5	20	LOS LOJAS	BAJO GRANDE	\$ 4.500,00
5	21	LOS LOJAS	EL NARANJO	\$ 6.500,00
5	21	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00
5	22	LOS LOJAS	EL NARANJO	\$ 6.500,00
5	22	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00

	23	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00
5	24	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA BELDACA	\$ 6.500,00
5	24	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00
5	25	LOS LOJAS	PALO DE IGUANA	\$ 6.500,00
5	26	LOS LOJAS	LOMA DE LEÓN	\$ 6.500,00
5	27	LOS LOJAS	YOLÁN	\$ 6.500,00
5	28	LOS LOJAS	DOS BOCAS	\$ 4.500,00
5	29	LOS LOJAS	EL RINCÓN	\$ 4.500,00
5	30	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00
5	31	LOS LOJAS	PALO COLORADO	\$ 6.500,00
5	32	LOS LOJAS	BAJO GRANDE	\$ 4.500,00
5	33	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 5,00
5	34	DAULE	CASERÍO LAS MARAVILLAS	\$ 5,00
5	35	LOS LOJAS	EL RINCÓN	\$ 5,00
6	1	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 6.500,00
6	2	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	CASA DE TEJAS	\$ 5.500,00
6	3	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL PORVENIR	\$ 4.500,00
6	4	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	SAN PEDRO	\$ 4.500,00
6	4	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL PORVENIR	\$ 4.500,00
6	5	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	SAN PEDRO	\$ 6.500,00
6	6	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	SAN PEDRO	\$ 4.500,00
6	7	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	MONTEMONO	\$ 6.500,00
6	8	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	MONTEMONO	\$ 6.500,00
6	9	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BRAMADERO	\$ 4.500,00
6	10	LOS LOJAS	EL NARANJO	\$ 6.500,00
6	10	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00
6	11	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00
6	12	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA BELDACA	\$ 6.500,00
6	12	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00
6	13	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	GUARUMAL	\$ 4.500,00
6	13	LOS LOJAS	GUARUMAL	\$ 4.500,00
6	14	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA BELDACA	\$ 6.500,00
6	15	LOS LOJAS	PALO DE IGUANA	\$ 6.500,00
6	16	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 5,00
6	17	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL CRUCE	\$ 4.500,00
6	18	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA ALBORADA	\$ 4.500,00
6	19	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL CRUCE	\$ 5,00
6	20	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA ALBORADA	\$ 5,00
7	1	LOS LOJAS	MAMÁ CHOLA	\$ 4.500,00
7	2	LOS LOJAS	SAN GUILLERMO	\$ 4.500,00
7	3	LOS LOJAS	SAN GUILLERMO	\$ 4.500,00
7	8	LOS LOJAS	SAN GUILLERMO	\$ 6.500,00
7	9	LOS LOJAS	SAN GUILLERMO	\$ 6.500,00
7	10	LOS LOJAS	PALO DE IGUANA	\$ 6.500,00
7	11	LOS LOJAS	SABANA GRANDE	\$ 6.500,00
7	12	LOS LOJAS	LOMA DE LEÓN	\$ 6.500,00
7	13	LOS LOJAS	LOMA DE LEÓN	\$ 6.500,00
7	14	LOS LOJAS	YOLÁN	\$ 6.500,00
7	15	LOS LOJAS	YOLÁN	\$ 6.500,00
7	16	LOS LOJAS	SABANILLA	\$ 6.500,00
7	20	LOS LOJAS	SABANILLA	\$ 6.500,00
7	21	LOS LOJAS	POTRERILLO	\$ 6.500,00
7	22	LOS LOJAS	LA CANDELARIA	\$ 6.500,00
7	23	LOS LOJAS	LA CANDELARIA	\$ 6.500,00
7	24	LOS LOJAS	RINCONADA	\$ 3.000,00
7	25	LOS LOJAS	PARROQUIA LOS LOJAS	\$ 3.000,00
7	26	LOS LOJAS	PARROQUIA LOS LOJAS	\$ 3.000,00
7	27	LOS LOJAS	LA ESTACADA	\$ 3.000,00
7	28	LOS LOJAS	LA ESTACADA	\$ 3.000,00
7	28	LOS LOJAS	DOS REVESAS	\$ 3.000,00
7	29	LOS LOJAS	DOS REVESAS	\$ 3.000,00
7	30	LOS LOJAS	DOS REVESAS	\$ 3.000,00
7	31	LOS LOJAS	DOS BOCAS	\$ 4.500,00
7	32	LOS LOJAS	EL RINCÓN	\$ 4.500,00
7	33	LOS LOJAS	CHAPINERO	\$ 4.500,00
7	34	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA ALBORADA	\$ 4.500,00
7	34	LOS LOJAS	LA ALBORADA	\$ 4.500,00
7	35	LOS LOJAS	LA MAJADA	\$ 4.500,00
7	36	LOS LOJAS	PALO DE IGUANA	\$ 6.500,00
7	37	LOS LOJAS	EL PECHICHE	\$ 4.500,00
7	38	LOS LOJAS	LA RESISTENCIA	\$ 4.500,00

7	39	LOS LOJAS	DOS BOCAS	\$ 5,00
7	40	LOS LOJAS	LA ESTACADA	\$ 5,00
7	42	LOS LOJAS	CASERIO EL RINCÓN	\$ 5,00
7	43	LOS LOJAS	RINCONADA	\$ 5,00
7	44	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00

25.2.- Factores de aumento y reducción del valor del suelo rural. - Como consideraciones independientes de los índices de valoración del suelo y de las edificaciones establecidos en la presente Ordenanza, así como las clases de plantaciones, se aplicarán los siguientes:

- **Geométrico:** Factores área y forma
- **Topográfico:** Factor topográfico
- **Calidad de suelo:** Factor calidad de suelo
- **Accesibilidad al riego:** Factor accesibilidad al riego
- **Accesibilidad de vías de comunicación:** Factor accesibilidad a vías de comunicación
- **Estado de vías:** Factor estado de vías
- **Servicios Básicos:** Factor servicios básicos constituidos por: energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, telefonía.

En caso de que el predio tuviere más de un destino y una parte esté destinada a cultivos anuales y semiperennes y, la parte o área restante esté destinada a pasturas artificiales; se aplicaría a cada área y destino los factores: Calidad de suelo, topográfico y tipo de suelo.

Si los factores aplicados a una parte del área son iguales al área restante, dará como resultado un coeficiente.

Si los factores aplicados son diferentes en dos o más destinos, dará como resultado dos o más coeficientes, los que será sumados y dividido para dos, obteniéndose un solo coeficiente. Este coeficiente multiplicará a los demás coeficientes obtenidos dando como resultado el coeficiente total.

Para efecto de determinar el valor base del suelo homogenizado, el coeficiente de aumento o reducción no será mayor a 1.10 ni menor a 0.60.

Artículo 26.- Tabla de factores de aumento o reducción de valor del suelo

26.1.- Coeficiente calidad de suelo. - Se aplicará a predios con destino agrícola, los siguientes factores:

FACTOR CALIDAD DE SUELO	COEFICIENTE
1	1.10
2	1.05
3	1.00
4	0.80
5	0.60
6	0.50
7	0.25
8	0.15

26.2. - Coeficiente de accesibilidad al riego. - Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

DESCRIPCIÓN	PARCELA UBICADA		COEFICIENTE
	DESDE (Kilómetros)	HASTA (Kilómetros)	
Canal de riego	Al pie del canal	0,500	1,00
	0,501	1,000	0,95
	1,010	En adelante	0,90
Río	Al pie del río	0,500	1,00
	0,501	1,000	0,95
	1,010	En adelante	0,90
Pozo	Al pie del pozo	0,500	0,95
	0,501	1,000	0,90
	1,010	En adelante	0,85
Estero	Al pie del estero	0,500	0,90
	0,501	1,000	0,85
	1,010	En adelante	0,80
Albarrada	Al pie del albarrada	0,500	0,85
	0,501	1,000	0,80
	1,010	En adelante	0,75

26.3.- Coeficiente geométrico. - Se aplicará a predios con destino agrícola, los siguientes factores:

RANGOS				COEFICIENTE
DESDE		HASTA		
m²	Ha	m²	Ha	
0	0,0000	2.500,00	0,2500	1,15
2.500,01	0,250001	10.000,00	1,0000	1,10
10.000,01	1,000001	50.000,00	5,0000	1,00
50.000,01	5,000001	100.000,00	10,0000	0,95
100.000,01	10,000001	250.000,00	25,0000	0,90
250.000,01	25,000001	500.000,00	50,0000	0,85
500.000,01	50,000001	1´000.000,00	100,0000	0,85
1´000.000,01	100,000001	3´000.000,00	300,0000	0,75
3´000.000,01	300,000001	EN ADELANTE		0,70

En los predios que, encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial, se aplicaría el siguiente factor.

RANGO (m ²)		COEFICIENTE
DESDE	HASTA	

1,00	1.000,00	1,00
1.000,01	5.000,00	0,95
5.000,01	10.000,00	0,90
10.000,01	EN ADELANTE	0,85

26.4.- Coeficiente forma. - Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1,05
IRREGULAR	1,00

26.5.- Coeficiente acceso a vías de comunicación: Los factores a aplicarse son los siguientes:

FACTOR DISTANCIA A ACCEDE VÍAS DE COMUNICACIÓN *Distancia del predio a vía hasta 0,50km	COEFICIENTE
HORMIGÓN	1,10
ASFALTO	1,05
DOBLE RIEGO	1,00
LASTRE	0,95
TERRAPLÉN	0,9

26.6.- Coeficiente tipo vías de comunicación: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR ACCESO A TIPO DE VÍAS DE COMUNICACIÓN	CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN DE PARCELA		COEFICIENTE
	DESDE (km)	HASTA (km)	
HORMIGÓN	Al pie de vía	0,500	1,10
	0,501	1,000	1,00
	1,001	ADELANTE	0,95
ASFALTO	Al pie de vía	0,500	1,05
	0,501	1,000	0,95
	1,001	ADELANTE	0,90
DOBLE RIEGO	Al pie de vía	0,500	1,00
	0,501	1,000	0,90
	1,001	ADELANTE	0,85
	Al pie de vía	0,500	0,95

LASTRE	0,501	1,000	0,85
	1,001	ADELANTE	0,90
TERRAPLEN	Al pie de vía	0,500	0,90
	0,501	1,000	0,80
	1,001	ADELANTE	0,75

26.7.- Coeficiente estado de vías: Se aplica a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR	COEFICIENTE
BUENO	1,00
REGULAR	0,95
MALO	0,90

26.8.- Coeficiente topográfico: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR TOPOGRÁFICO	COEFICIENTE
PLANO	1,00
LIGERAMENTE PLANO	0,95
INCLINADO	0,90
FUERTEMENTE INCLINADO	0,85
ACCIDENTADO	0,75

26.9.- Coeficiente tipo de suelo: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1,00
INUNDABLE	0,90
INESTABLE	0,80
ROCOSO	0,6

26.10.- Coeficiente servicios básicos: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR	COEFICIENTE
--------	-------------

TODOS LOS SERVICIOS	1,10
MENOS UN SERVICIO	1,05
MENOS DE DOS SERVICIOS	1,00
MENOS DE TRES SERVICIOS	0,95
NINGÚN SERVICIO	0,90

Artículo 27.- Determinación del avalúo de las edificaciones. - Las tablas de valores de la construcción aplicable al área rural serán las siguientes:

VALOR BASE POR METRO CUADRADO PARA EDIFICACIONES POR TIPOLOGIA

COD.CAT.	DESCRIPCION DE CATEGORIA	VALOR m2 CONSTRUCCION
ESTRUCTURA DE MADERA		
1	RUSTICA	\$ 60,00
2	MADERA - MIXTA	\$ 110,00
42	ECONOMICA MIXTA	\$ 150,00
3	MADERA - GALPON COBERTIZO	\$ 55,00
12	MADERA COBERTIZO	\$ 50,00

ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO /METALICA		
4	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO ECONOMICA	\$ 250,00
5	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO MEDIO	\$ 300,00
43	HORMIGON ARMADO (TIPO MEDIO 1)	\$ 450,00
44	HORMIGON ARMADO (TIPO MEDIO 2)	\$ 550,00
6	HORMIGON ARMADO METALICA TIPO PRIMERA	\$ 400,00
45	Ha/METALICA ACABADOS DE PRIMERA 1	\$ 600,00
46	Ha/METALICA ACABADOS DE PRIMERA 2	\$ 650,00
47	Ha/METALICA ACABADOS DE PRIMERA 3	\$ 700,00
13	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO LUJO	\$ 750,00
48	Ha/METALICA ACABADOS DE LUJO 1	\$ 800,00
7	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO EDIFICIO 3-4 PISOS	\$ 420,00
21	EDIFICIO DE PRIMERA (3-4 PISOS)	\$ 580,00
8	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO EDIFICIO 5-9 PISOS	\$ 520,00
28	EDIFICIO DE 5 A 9 PISOS PRIMERA	\$ 680,00
41	EDIFICIO DE 1 A 4 PISO (CENTRO COMERCIAL)	\$ 1.000,00
14	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO EDIFICIO >=10	\$ 900,00
*49	EDIFICACIONES EN ALTURA	\$ 1.200,00
9	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO GALPON ABIERTO	\$ 80,00
10	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO GALPON LIVIANO	\$ 155,00
11	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO MIXTA	\$ 160,00
15	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO GALPON PESADO	\$ 300,00
16	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO GALPON CERRADO	\$ 200,00
19	GASOLINERA	\$ 350,00
20	CENTRO COMERCIALES (1-4 PISOS)	\$ 850,00

* MINIMO, VARIABLE SEGÚN INSPECCION

A ESTOS VALORES SE LES APLICARA LOS FACTORES DE DEPRECIACION PARA LO CUAL SE UTILIZARA LA TABLA DE ROSS-HEIDECKE

COD.CAT.	DESCRIPCION DE CATEGORIA	UNIDAD	VALOR m2 CONSTRUCCION
29	CISTERNA DE HORMIGON ARMADO	m ²	\$ 350,00
25	CERRAMIENTO DE LADRILLO SIN ACABADO	m ²	\$ 34,00
22	CERRAMIENTO DE LADRILLO CON ACABADO	m ²	\$ 55,00
50	CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	m ²	\$ 35,00
51	CERRAMIENTO HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	m ²	\$ 45,00
52	CERRAMIENTO HIERRO	m ²	\$ 50,00
53	CERRAMIENTO ENMALLADO	m ²	\$ 20,00
17	HORMIGON ARMADO- PISCINA	m ²	\$ 360,00
31	PISCINA DE FILTRO FACULTATIVO	m ²	\$ 350,00
27	MEJORAS ADHERIDAS- PISCINA O JACUZZI.	m ²	\$ 950,00
24	MEJORAS ADHERIDAS-CONTRAPISO DE H.S.	m ²	\$ 270,86
26	MEJORAS ADHERIDAS - AREA LIBRE PAVIMENTADA	m ²	\$ 26,20
18	CANCHA SINTETICA	m ²	\$ 50,00
40	CANCHAS DEPORTIVAS PISO DE H.A.	m ²	\$ 65,00
54	CANCHA DEPORT.PISO DE CESPED SINTETICO ,CONTRAPISO DE HA	m ²	\$ 160,00
23	MEJORAS ADHERIDAS - LETRINA	m ²	\$ 270,86
32	SISTEMA DE BOMBEO	m ²	\$ 1.300,00
33	REACTOR	m ²	\$ 2.000,00
34	CUARTO ELECTRICO	m ²	\$ 1.500,00
35	LECHO DE SECADO	m ²	\$ 65,00

36	TANQUE SEDIMENTADOR	m ²	\$ 2.500,00
37	TANQUE FLOCULADOR	m ²	\$ 2.500,00
38	TANQUE PARA MEZCLA RAPIDA	m ²	\$ 2.500,00
39	TANQUE DE IGUALACION	m ²	\$ 2.300,00

***AQUELLAS EDIFICACIONES QUE POR SUS FUNCIONES, SISTEMA CONSTRUCTIVO, CARACTERÍSTICAS ESPECIALES Y POR SU PARTICULARIDAD, NO REGISTRADAS EN LOS CUADROS ANEXOS, SE AVALUARAN PUNTUALMENTE, ESTABLECIÉNDOSE LA TIPOLOGÍA CORRESPONDIENTE.

Artículo 28.- Determinación de la tarifa. - El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida de la siguiente manera:

PREDIOS CON DESTINO AGRÍCOLA		
RANGO INICIO	RANGO FINAL	TARIFA
\$ 0,01	\$ 6.375,00	0,00
\$ 6.375,01	\$ 10.000,00	0,52
\$ 10.000,01	\$ 30.000,00	0,65
\$ 30.000,01	\$ 60.000,00	0,67
\$ 60.000,01	\$ 105.000,00	0,69
\$ 105.000,01	\$ 150.000,00	0,76
\$ 150.000,01	\$ 240.000,00	0,80
\$ 240.000,01	\$ 360.000,00	0,85
\$ 360.000,01	\$ 540.000,00	0,88
\$ 540.000,01	EN ADELANTE	0,92

PREDIOS CON DESTINO HABITACIONAL, EDUCACIÓN, COMERCIAL, SALUD Y RELIGIOSO		
RANGO EN m ²		COEFICIENTE
DESDE	HASTA	
1,00	500,00	2,20
500,01	1.000,00	2,10
1.000,01	2.500,00	2,00
2.500,01	5.000,00	1,80
5.000,01	90.000,00	1,60

PREDIOS CON DESTINO RECREACIONAL E INDUSTRIAL		
RANGO INICIO SUPERVICIE (m2)	RANGO FINAL SUPERFICIE (m2)	TARIFA
1,00	5.000,00	2,00
5.000,01	10.000,00	2,00
10.000,01	30.000,00	2,00

30.000,01	EN ADELANTE	2,00
-----------	-------------	------

*** La tarifa se aplicará al avalúo resultante según el cuadro de rango de superficie, para los usos indicados.

Artículo 29.- Mantenimiento del catastro rural. - Para la consideración del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se consideran todas las actualizaciones realizadas por la Subdirección de Avalúos y Catastro.

Artículo 30.- Exoneraciones y rebajas del impuesto predial rural. - Para efectos de la emisión del impuesto predial rural, se considerarán todas las rebajas y exoneraciones contempladas en el ordenamiento jurídico.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El alcance normativo de la presente ordenanza se sustenta y/o complementa con los siguientes anexos:

ANEXO 1: Planos del valor base del suelo urbano por metro cuadrado (m²) del cantón Daule:

- 1.1. Mapa de valor del suelo Parroquia La Aurora del Cantón Daule.
- 1.2. Mapa de valor del suelo Cabecera Cantonal del Cantón Daule.
- 1.3. Mapa de valor del suelo Parroquia rural Juan Bautista Aguirre del Cantón Daule.
- 1.4. Mapa de valor del suelo Parroquia rural El Laurel del Cantón Daule.
- 1.5. Mapa de valor del suelo Parroquia rural Limonal del Cantón Daule.
- 1.6. Mapa de valor del suelo Parroquia rural Los Lojas del Cantón Daule

ANEXO 2. – Planos que contienen los valores base por metro cuadrado (m²) y hectárea (Ha), para los suelos rurales del cantón Daule.

SEGUNDA.- En todo lo que no se encuentre previsto en la presente Ordenanza se aplicaría las disposiciones establecidas para el efecto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás normas aplicable en función de la materia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2020-2021**”.

DISPOSICIÓN FINAL

La “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023**” se publicará en

la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.



Firmado electrónicamente por:
**WILSON FIDEL
CAÑIZARES
VILLAMAR**

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE



Firmado electrónicamente por:
**MARTHA TANIA
MARILIN SALAZAR
MARTINEZ**

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

CERTIFICO.- Que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del cantón Daule, en sesión **extraordinaria** de 27 de **diciembre** de 2021 y en sesión **extraordinaria** de 28 de **diciembre** de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Daule, 28 de **diciembre** de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**MARTHA TANIA
MARILIN SALAZAR
MARTINEZ**

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, 28 de **diciembre** de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**WILSON FIDEL
CAÑIZARES
VILLAMAR**

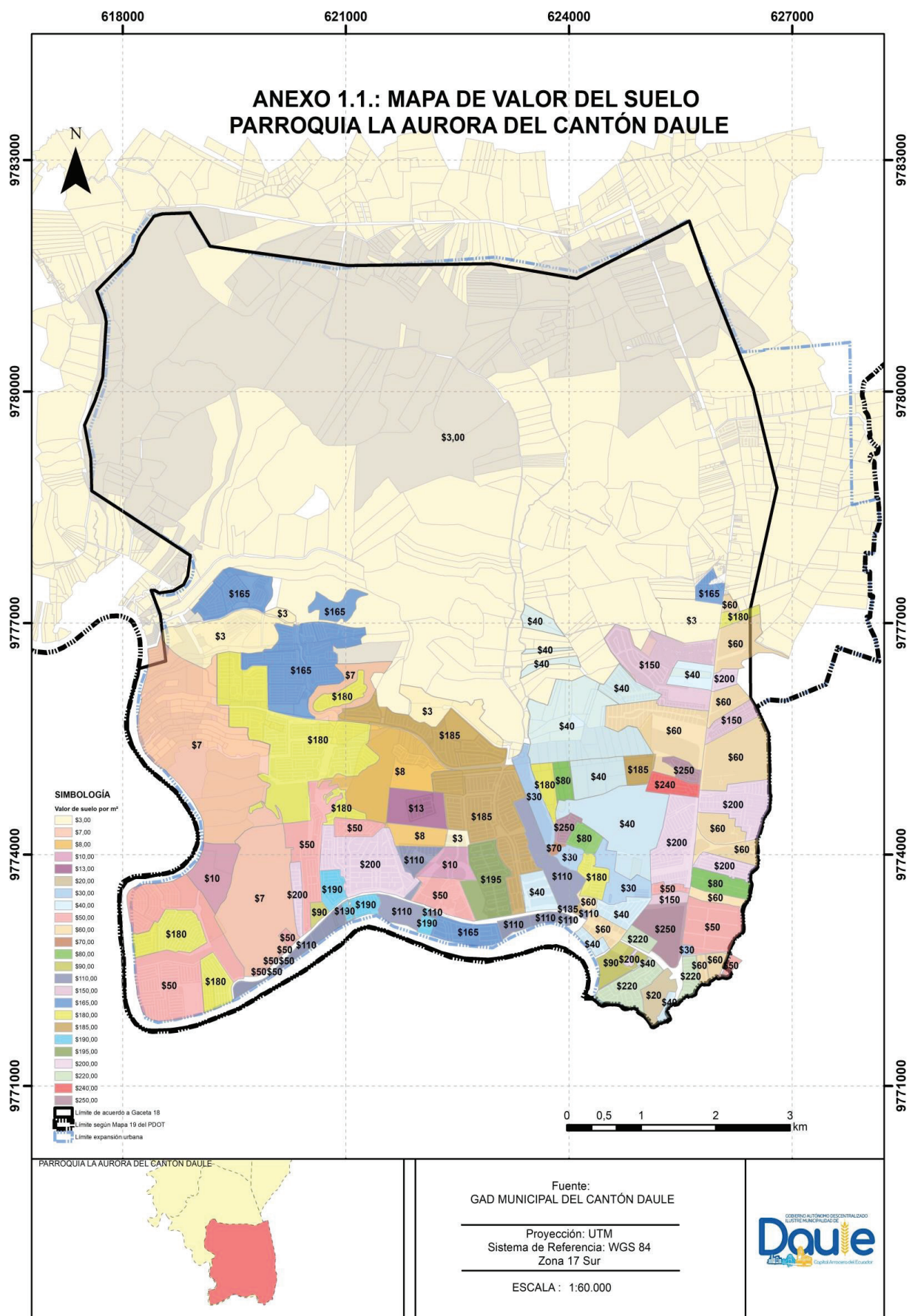
Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

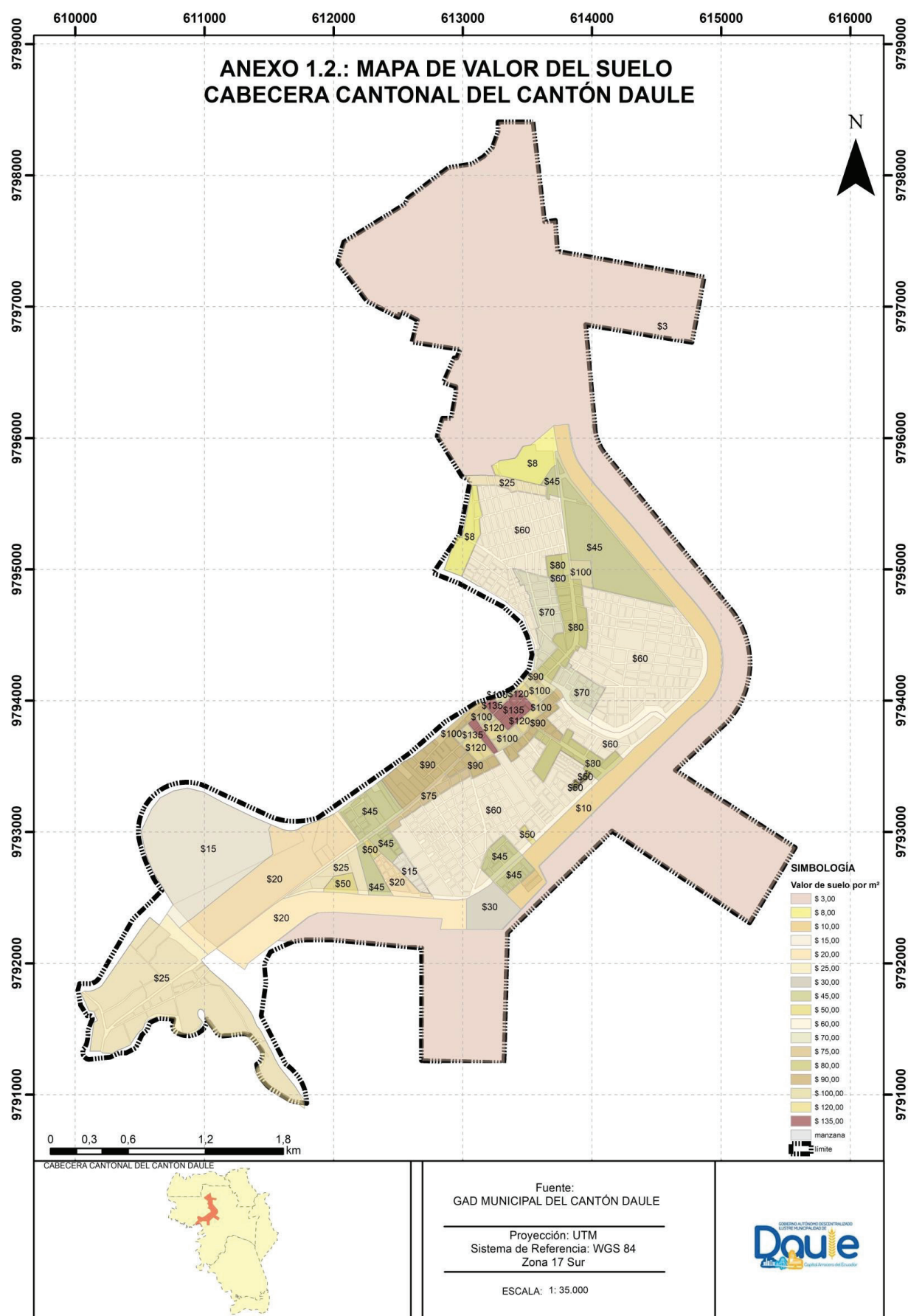
CERTIFICO.- Que el Señor Alcalde del cantón Daule sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023**, a los 28 días del mes de **diciembre** de 2021.

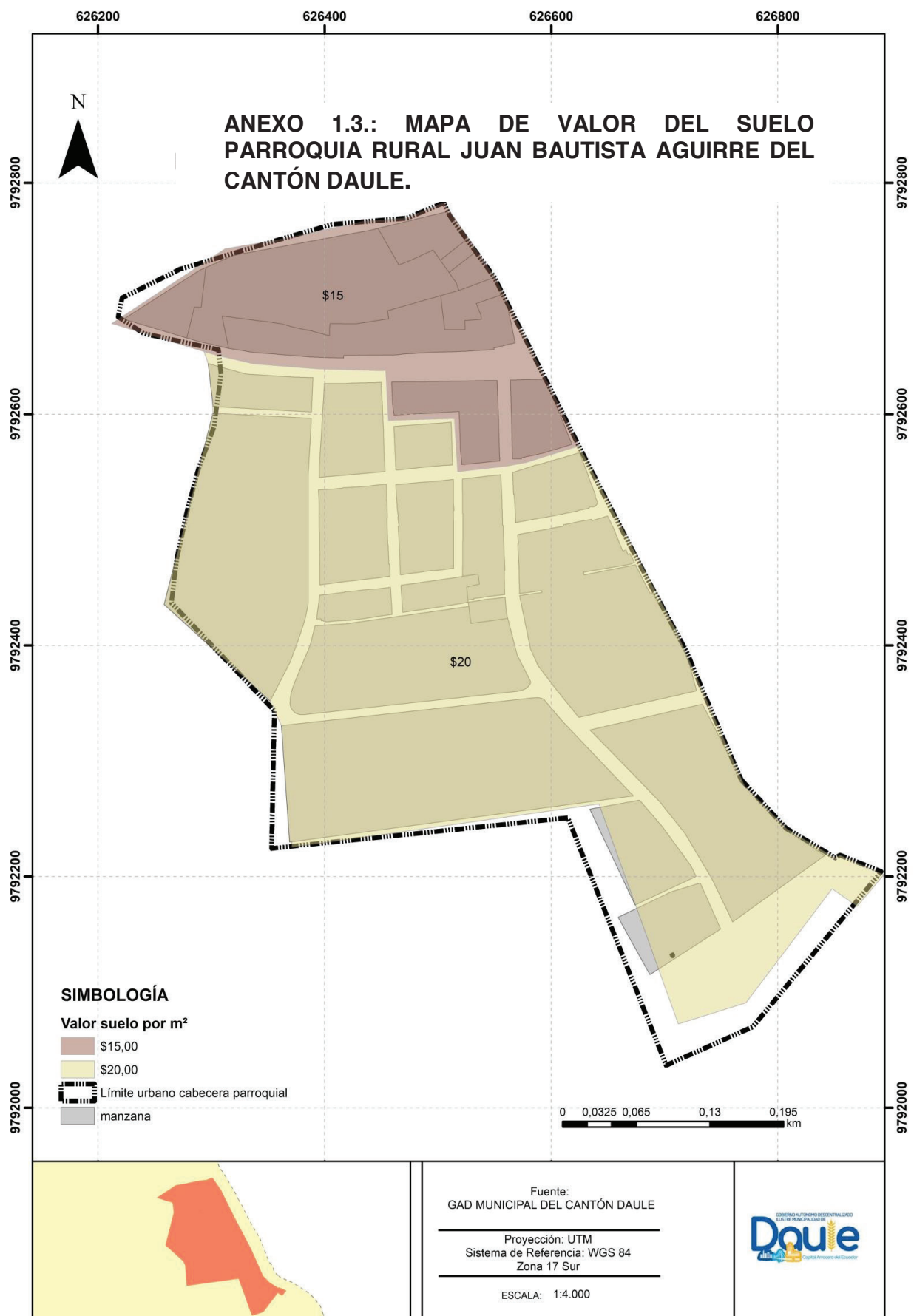


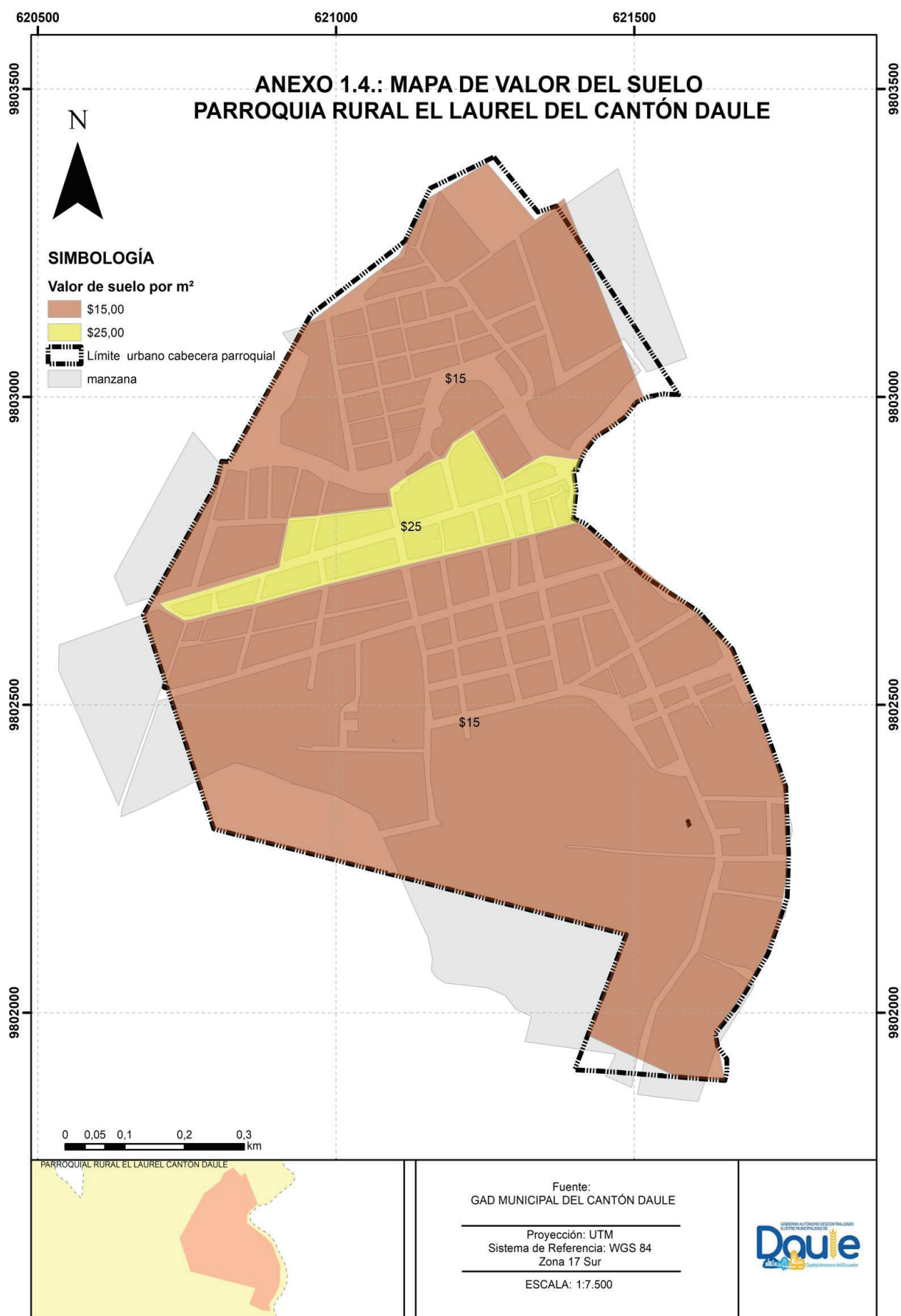
Firmado electrónicamente por:
**MARTHA TANIA
MARILIN SALAZAR
MARTINEZ**

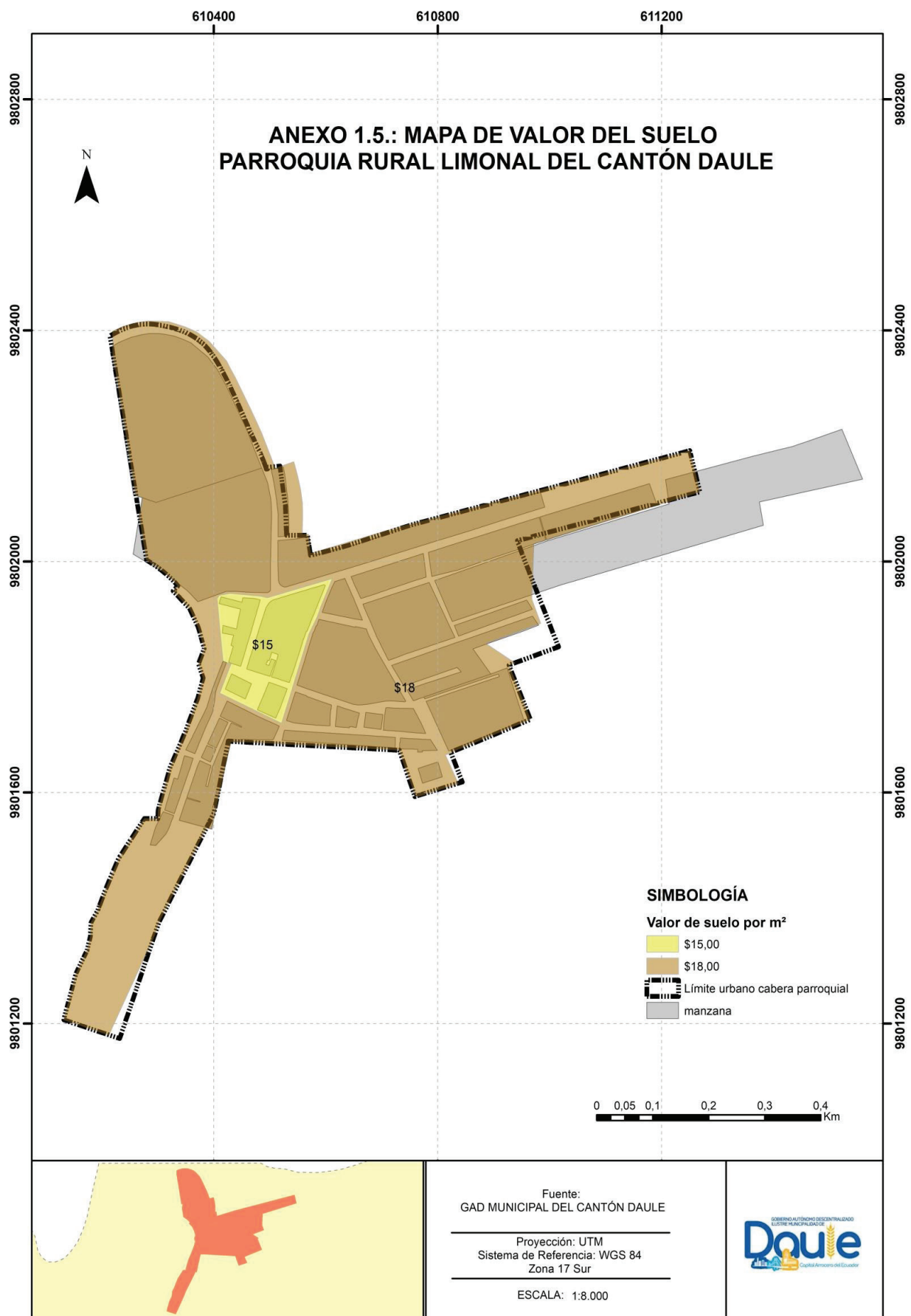
Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

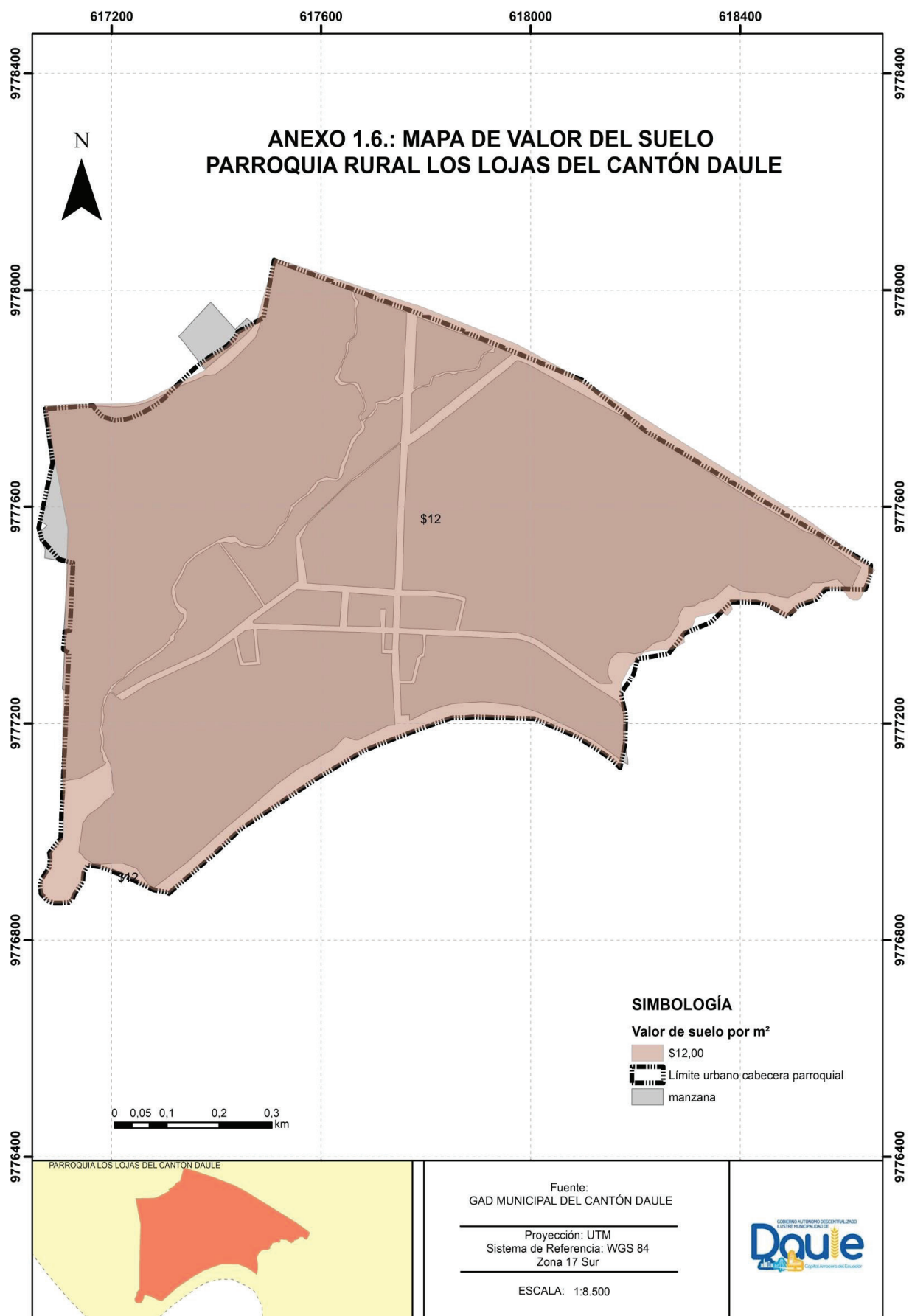


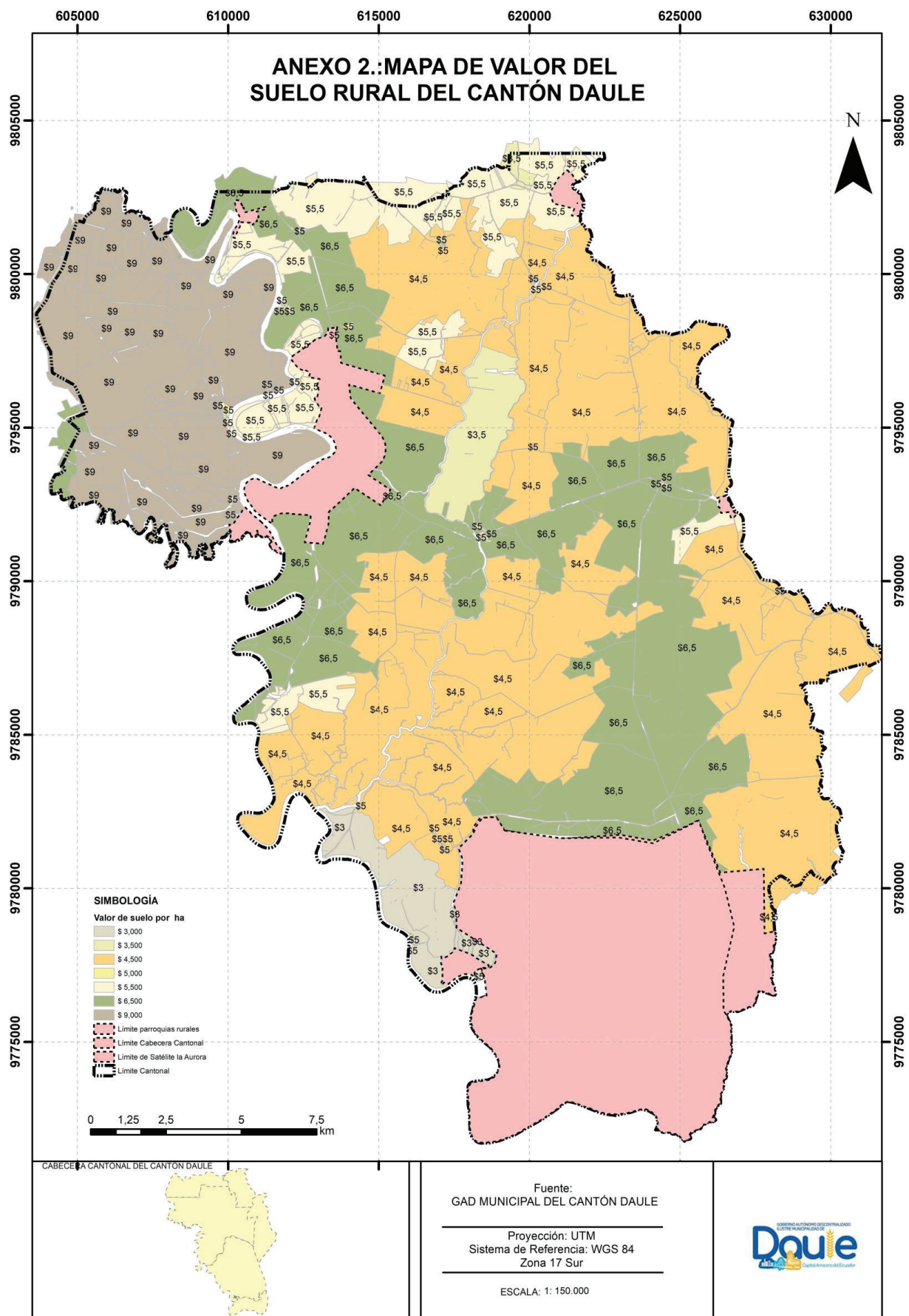












REPÚBLICA DEL ECUADOR**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO****CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar*

cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

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

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

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

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

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

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

Que, el COOTAD establece en el Artículo 517, Al valor de la propiedad rural se aplicara un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25x1000) ni superior al tres por mil (3x1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

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

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

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

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

EXPIDE:

“ORDENANZA DE APROBACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Espejo, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial,

de todos los predios de la zona rural del cantón Espejo , determinadas de conformidad con la ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de

datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

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

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del Municipio de Espejo, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

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

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

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

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

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

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

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

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

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

a) El valor del suelo rural

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

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

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

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

Dónde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

IPC = índice de precio al consumidor

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

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

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

establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a sub predios *según el riego*

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,20
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a sub predios según la pendiente:

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

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a sub predios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,85

FIN DE PRODUCCION	0,85
NO APLICA	1

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

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,10
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	1,00
5	BAJA	0,80
6	MUY BAJA	0,75

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

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

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,50	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0,50	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el *Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

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

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

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

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

Dónde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

IPC = índice de precio al consumidor

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

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

IPC inicial (diciembre 2015): Región Sierra 105,24

IPC actual (el vigente cuando se realice la valoración): Región Sierra 106,63.

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

COSTO INDIRECTO (CI)		
CÓDIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL – BÁSICO	0.10
2	ECONÓMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	Hormigón Armado

2	Acero
3	Aluminio
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)
5	Paredes Soportantes
9	Otro
10	Madera 2

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

	MATERIAL	BÁSICO	ECÓNOMICO	BUENO	LUJO
PRIMER PISO	Hormigón Armado	82,74	86,5	90,26	94,03
	Acero	83,61	87,41	91,21	95,01
	Aluminio	99,14	103,65	108,16	112,66
	Madera con tratamiento periódico	63,51	66,4	69,29	72,17
	Paredes Soportantes	36,26	37,91	39,56	41,21
	Otro	18,13	18,95	19,78	20,6
	Madera	20,59	21,53	22,46	23,4
NO TIENE CUBIERTA	Hormigón Armado	33,1	34,6	36,11	37,61
	Acero	33,44	34,96	36,48	38
	Aluminio	39,66	41,46	43,26	45,06
	Madera con tratamiento periódico	25,41	26,56	27,71	28,87
	Paredes Soportantes	19,94	20,85	21,76	22,66
	Otro	9,97	10,43	10,88	11,33
	Madera	8,24	8,61	8,99	9,36
TIENE CUBIERTA	Hormigón Armado	12,41	12,98	13,54	14,1
	Acero	12,54	13,11	13,68	14,25
	Aluminio	14,87	15,55	16,22	16,9
	Madera con tratamiento periódico	9,53	9,96	10,39	10,83
	Paredes Soportantes	7,25	7,58	7,91	8,24
	Otro	3,63	3,79	3,96	4,12
	Madera	3,09	3,23	3,37	3,51

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	45,16	47,21	49,27	51,32
2	Ladrillo o Bloque	26,03	27,22	28,40	29,58
3	Piedra	34,00	35,55	37,10	38,64
4	Madera	13,29	13,90	14,50	15,11
5	Metal	29,24	30,56	31,89	33,22
6	Adobe o Tapia	30,87	32,28	33,68	35,09
7	Bahareque – cana revestida	13,29	13,90	14,50	15,11
8	Caña	13,29	13,90	14,50	15,11
9	Aluminio o Vidrio	187,46	195,98	204,50	213,02
10	Plástico o Lona	8,42	8,81	9,19	9,57
99	Otro	4,21	4,40	4,59	4,79

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	57,92	60,55	63,18	65,82
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	27,50	28,75	30,00	31,25
3	Teja	27,50	28,75	30,00	31,25
4	Zinc	19,59	20,48	21,38	22,27
5	Otros Metales	75,87	79,32	82,76	86,21
6	Palma, Paja	19,65	20,55	21,44	22,32
7	Plástico, policarbonato y similares	19,08	19,95	20,81	21,68
9	Otro	9,80	10,24	10,69	11,13

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

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONÓMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado

en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

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

Dónde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)				
CÓDIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MÁXIMO	MÍNIMO	
1	HORMIGÓN ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

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

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

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	61,94	61,94	65,57	53,20	62,34	35,89	27,90	18,54					53,20
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	61,94	61,94	65,57	53,20	62,34	35,89	27,90	18,54					53,20
SALA DE ORDEÑO	61,94	61,94	65,57	53,20	62,34	35,89	27,90	18,54					53,20
GALPÓN AVÍCOLA	61,94	61,94	65,57	53,20	62,34	35,89	27,90	18,54					53,20
PISCINAS (camarón/piscícola)	13,93												

ESTANQUE O RESERVORIO	22,66								22,66				
INVERNADEROS									6,57	7,92	6,22	5,22	3,99
TENDALES	32,96												

CAPITULO IV VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

Art. 14.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

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

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

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

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

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará el 1 X 1.000 de la base imponible.

Art. 19.- Las propiedades cuyo valor no excedan de 15 remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general, están exentas del impuesto predial rural, de acuerdo al Art. 520 literal a) del COOTAD.

CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 20.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de \$. 3.00, por cada unidad predial.
- b) Tasa de seguridad ciudadana.- El valor de esta tasa anual será de \$.2.00.
- c) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 21.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- i) Se exoneran del pago de impuestos Rural las propiedades que se encuentran dentro del área identificada como área protegida en concordancia con la "ORDENANZA QUE REGULA Y PROMUEVE LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL USO SUSTENTABLE DE LOS RECURSOS NATURALES DEL CANTÓN ESPEJO".

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Art. 22.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad.
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, 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.

Art. 23.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

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

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

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

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

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

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

Art. 24.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal. Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas. Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 25.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

CAPITULO VII EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 26.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad.
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la

exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

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

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

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

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

2.2.- Persona con deficiencia o con condición de discapacidad.- Se entiende por persona con deficiencia o con condición de discapacidad, a toda aquella que presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos,

pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 27.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

Art. 28.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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

Art. 29.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

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

Art. 30.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

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

Art. 31.- Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

CAPITULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 32.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 33.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

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

Art. 34.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 35.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 36.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 37.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

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

Art. 38.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

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

Art. 39.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

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

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

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse

el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 40.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

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

Art. 41.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

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

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

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

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

Art. 42.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

Art. 43.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

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

Art. 44.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

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

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

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

CAPITULO XI DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 45.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 46.- Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 47.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación. Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

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

Art. 48.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 49.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 50.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos

no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 51.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 52.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

ANEXO 1

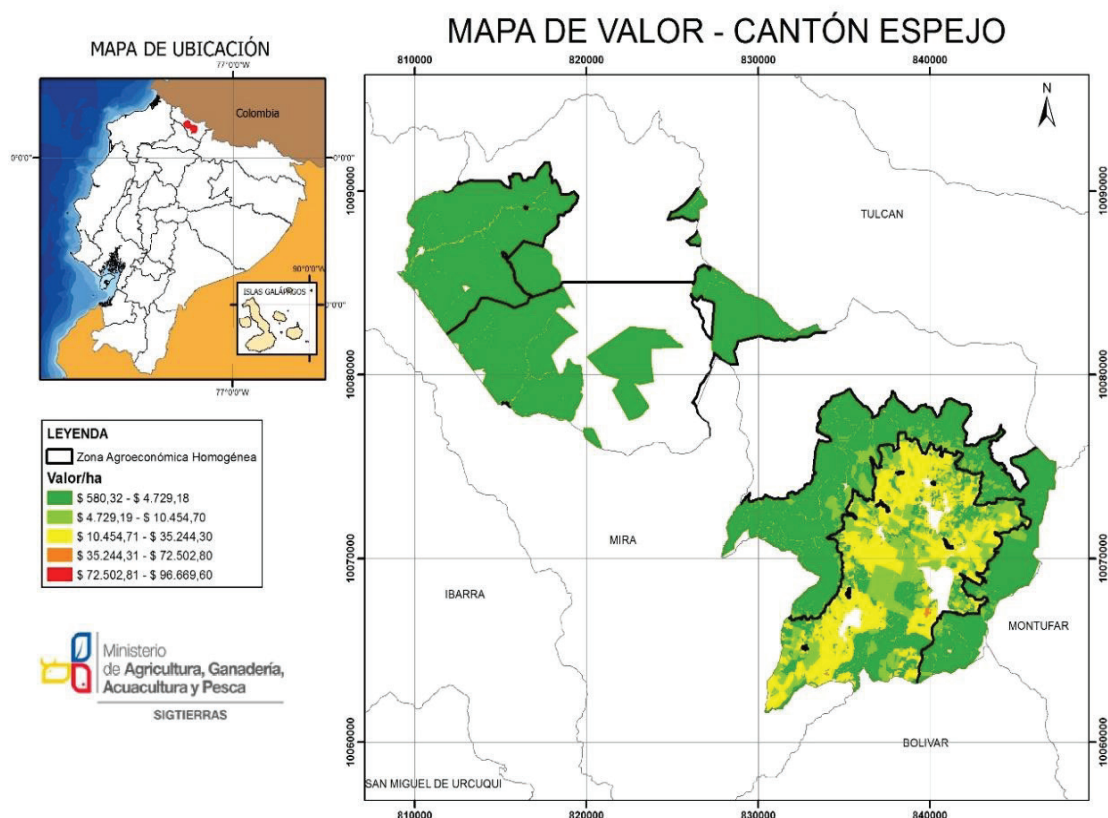
MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN ESPEJO BIENIO 2022-2023

Agregación	Zona Agroeconómica Homogénea									
	0403ZH0		0403ZH0		0403ZH0		0403ZH0		0403ZH	
	1		2		3		4		99	
	NO TEC	TE C	NO TEC	TE C	NO TEC	TE C	NO TEC	TE C	NO TEC	T E C
ÁREA CONSTRUIDA	3539	0	3034	0	1213 5	0	5056	0	0	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	201	0	503	0	1510	0	806	0	0	0
ARROZ	3539	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	4045	0	4045	0	1213 5	0	5562	0	0	0
CACAO	6573	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	7079	0	6067	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	3539	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	201	0	503	0	1510	0	806	0	0	0
CICLO CORTO	3539	0	3034	0	1213 5	151 69	5562	0	0	0

CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	1516 9	0	6067	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	3842 7	455 06	0	404 49	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	3034	0	0	0	4551	0	4551	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	3034	0	0	0	4551	0	4551	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	8090	0	1011 2	0	2022 5	252 81	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	4045	0	1213 5	0	1820 2	0	0	0	0	0
HUERTA	5056	707 9	5056	0	1112 4	141 57	6067	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	2528	0	1061 8	0	4045	0	0	0
OTRAS AREAS	3539	0	3034	0	1213 5	0	0	0	0	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	3034	0	2528	0	1061 8	141 57	5056	0	0	0
PASTOS NATURALES	2517	0	2266	0	6294	704 9	3524	0	0	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	6067 4	606 74	0	0	6573 0	657 30	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	6573 0	657 30	5056 2	0	7078 7	707 87	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	7078 7	0	0	505 62	2528 1	252 81	0	0	0	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	7584 3	0	0	0	6067 4	606 74	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	8089 9	0	0	0	7584 3	758 43	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	8595 5	0	0	0	8089 9	808 99	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	0	0	8595 5	859 55	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2022	0	2022	0	2022	0	2022	0	0	0

ANEXO 2 MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



ANEXO 3

DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES ALTERNATIVAS AL AGRARIO DEL CANTÓN ESPEJO

Para la zona 0403ZH01

Nombre de la Cobertura	Valor Ha	Valor m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	60674	6,06	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	65730	6,57	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	70787	7,07	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	75843	7,58	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	80899	8,08	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	85955	8,59	

Para la zona 0403ZH02

Nombre de la Cobertura	Valor Ha	Valor m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	50562	5,05	

Para la zona 0403ZH03

Nombre de la Cobertura	Valor Ha	Valor m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	65730	6.5	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	70787	7.07	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	25281	2.52	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	60674	6.06	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	75843	7.58	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	80899	8.08	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	85955	8.59	

ANEXO 4

La siguiente tabla de valores de agregación se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

COSTO DE MATERIALES

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$3,80
103	Cemento	Kg	\$0,16
104	Ripio Minado	m3	\$16,00
105	Polvo de piedra	m3	\$20,00
111	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2	Kg	\$1,05
125	Piedra Molón	m3	\$5,68
132	Clavos	Kg	\$2,75
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$16,70
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$4,70
149	Columna de caña guadua	M	\$1,60
152	Pared de madera rustica	m2	\$8,20
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$120,00
155	Zinc	m2	\$5.80
156	Galvalumen	m2	\$14,00

157	Steel Panel	m2	\$4,95
158	Adobe común	U	\$0,66
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$9,80
161	Arena Fina	m3	\$15.00
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$0,45
165	Eternit	m2	\$11,83
166	Ardex	m2	\$3,90
167	Duratecho	m2	\$7,10
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$6,20
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$5,10
172	Plastico Reforzado	m2	\$3,80
173	Policarbonato	m2	\$12,40
176	Bahareque	m2	\$5,00
177	Latilla de caña	m2	\$2,30
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$1,20
209	Alfajia	m	\$2,00
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$1,15
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$1,15
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$0,70
215	Tira eucalipto	U	\$0,80
216	Tirafondo	U	\$0,60
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$0,43
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$42,10
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$6.70

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,62
1004	Ay. de fierrero	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,66
1014	Fierrero	3,62
1023	Maestro de obra	4,06
1024	Chofer tipo D	4,70
1028	Carpintero	3,66
1037	Ay. De soldador	3,62

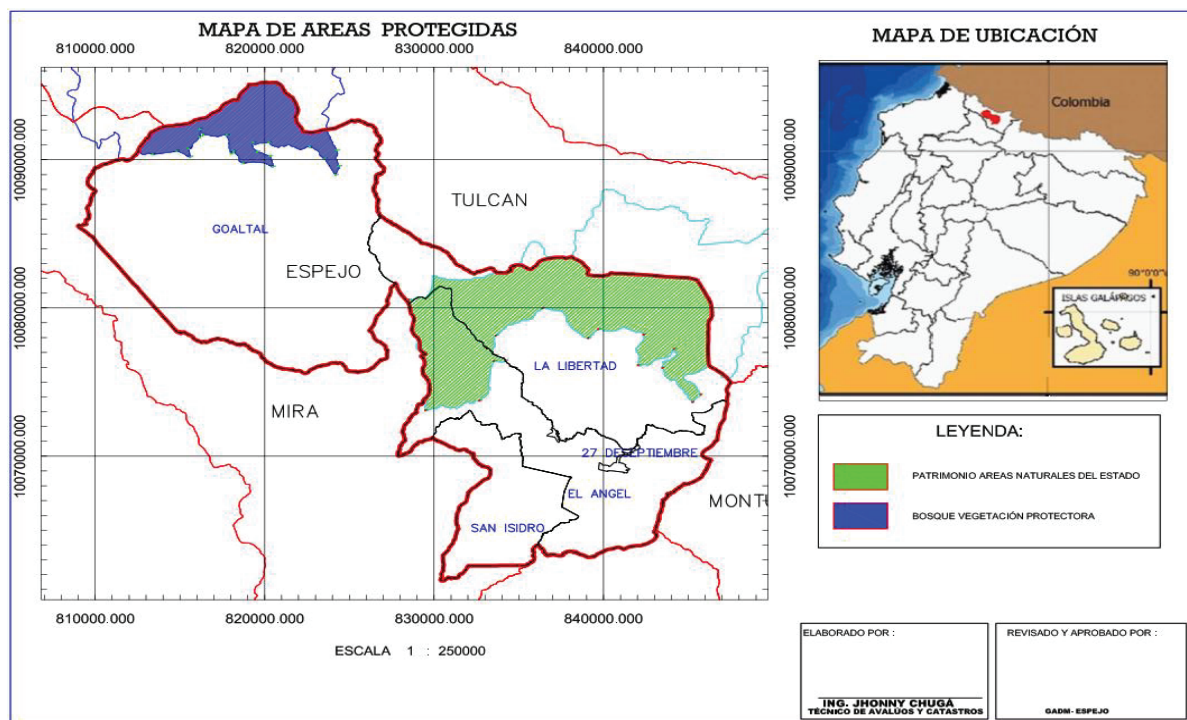
1038	Operador de Retroexcavadora	3,80
1051	Maestro estructura especializado	3,80
1056	Maestro Soldador	3,80
1057	Maestro Aluminero	3,62
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfilera aluminio	3,62

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,34
2001	Compactador mecánico	\$ 5,10
2002	Volqueta 12 m3	\$ 30,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,20
2013	Retroexcavadora	\$ 30,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,50
2055	Taladro Peq.	\$ 1,88
2058	Camión Grúa	\$ 22,00

FUENTE: Datos actualizados a la fecha según **CAMICOM** (Cámara de la Industria de la Construcción), Remuneración básica unificada mínima, sueldo unificado \$400,00

ANEXO 5



CUADROS DE COORDENADAS

BOSQUE VEGETACIÓN PROTECTORA

UTM-17S	CUADRO DE COORDENADAS	
Point	X	Y
P1	813311.32	10091848.84
P2	813885.50	10092183.70
P3	815888.53	10092679.12
P4	817181.28	10093268.08
P5	818392.54	10094040.39
P6	819077.02	10095082.59
P7	820671.09	10095216.63
P8	821633.11	10094199.57
P9	821965.42	10093344.44
P10	821797.14	10092892.53
P11	822259.63	10091907.23
P12	823686.25	10092050.02
P13	824254.58	10090633.37
P14	824387.37	10089566.44
P15	824176.73	10088973.44
P16	823556.25	10090079.50
P17	822652.45	10090866.68
P18	820247.88	10091176.10
P19	819319.52	10091146.90
P20	819562.52	10090538.44
P21	820310.05	10090248.66
P22	820459.71	10089524.15
P23	818729.03	10089766.41
P24	818170.70	10090567.47
P25	818013.69	10090409.88
P26	817748.37	10091672.22
P27	816377.35	10091691.88
P28	816179.70	10092059.63
P29	816167.12	10091527.62
P30	815501.17	10090750.39
P31	815607.65	10090168.92
P32	814811.78	10090572.07
P33	813395.70	10090363.53
P34	812531.51	10090532.67

PATRIMONIO AREAS NATURALES DEL ESTADO

UTM17S	CUADRO DE COORDENADAS	
Point	X	Y
P1	834110.29	10082375.65
P2	838115.21	10083457.20
P3	839079.16	10082257.33
P4	845518.51	10081857.52
P5	846400.26	10079479.40
P6	846293.56	10076031.39
P7	845733.66	10074155.18
P8	845247.85	10073652.18
P9	843471.18	10075963.17
P10	844143.05	10077229.17
P11	842028.94	10076134.18
P12	842358.44	10078199.17
P13	839687.46	10078565.17
P14	839082.15	10077961.18
P15	836396.73	10079986.17
P16	833634.68	10078135.19
P17	833628.30	10076803.20
P18	834193.92	10076440.20
P19	833513.80	10076409.20
P20	832671.23	10073740.22
P21	829491.56	10073089.23
P22	829608.25	10074060.84
P23	828476.40	10080553.20

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto ordenanzas, reformas y resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación, en el dominio web de la Municipalidad sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:

**ARNALDO
CUACES**

Firmado electrónicamente por:

**AURIS TATIANA
GUTIERREZ
RIVERA**

Ing. Arnaldo Cuacés Quelal
ALCALDE DEL GADM-E

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

CERTIFICO: Que la presente “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 - 2023”, fué discutida y aprobada por el Seno de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, en primer y segundo debate Sesión Ordinaria efectuada el dieciséis de diciembre y Sesión Extraordinaria efectuada el miércoles veintidós de diciembre del año dos mil veintiuno.

El Ángel, 22 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:

**AURIS TATIANA
GUTIERREZ
RIVERA**

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO.- Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera, Secretaria General, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno,

siendo las 11H30.- Visto de conformidad con el Art. 322 inciso 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente: "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 - 2023" ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

El Ángel, 28 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**AURIS TATIANA
GUTIERREZ
RIVERA**

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

ALCALDÍA.- De conformidad con lo establecido 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 está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la presente: "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 - 2023" y ORDENO su PUBLICACIÓN en el Registro Oficial y en el dominio web de la institución, siendo las 14H00 del día martes veintiocho de diciembre del año dos mil veintiuno.

El Ángel, 28 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**ARNALDO
CUACES**

Ing. Arnaldo Cuacés Quelal
ALCALDE DEL GADM-E

CERTIFICACIÓN.- Proveyó, firmó la: "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA

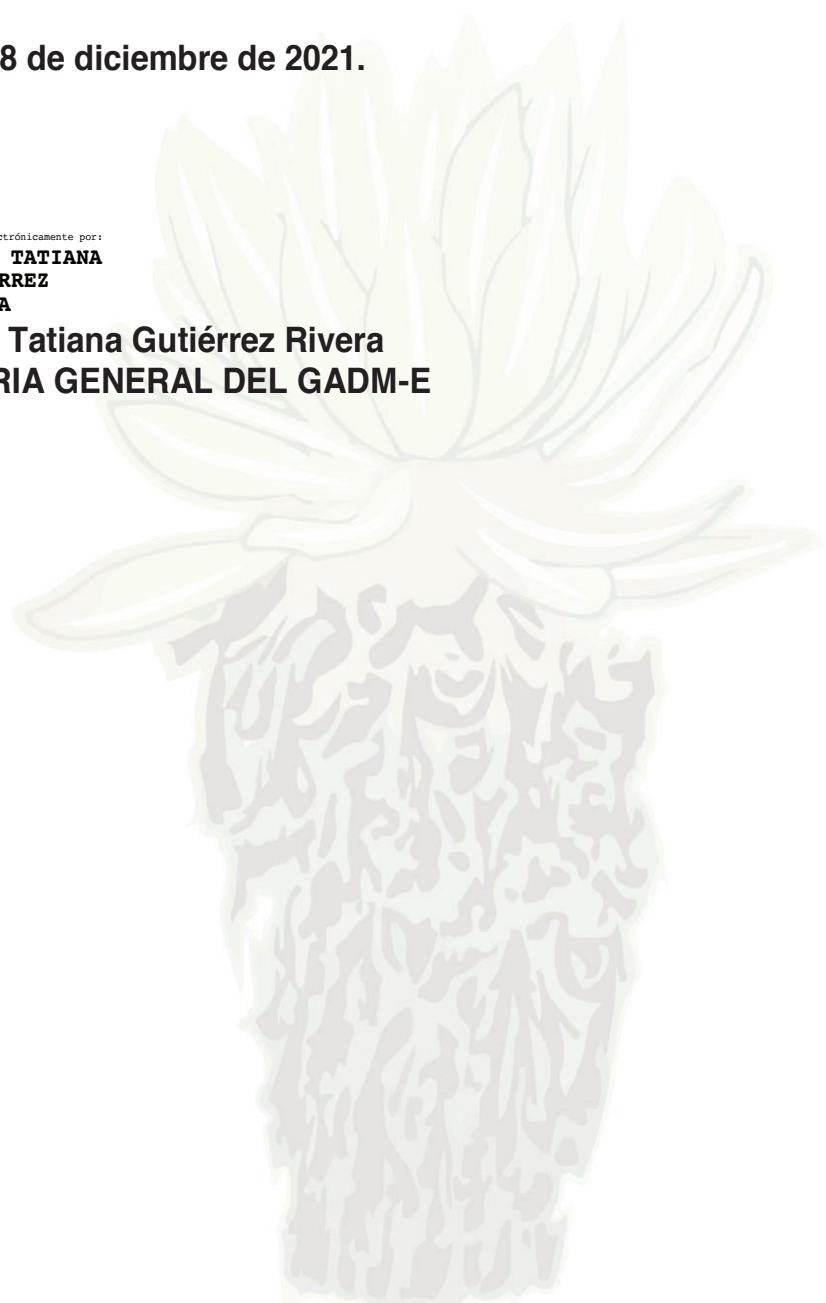
RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGISTRÁN EN EL BIENIO 2022 - 2023” y ordenó su publicación a través del Registro Oficial y del dominio web de la institución, el señor Ing. Arnaldo Cuacés Quelal, Alcalde del Cantón Espejo, siendo las 14H00 del día martes veintiocho de diciembre del año dos mil veintiuno. **LO CERTIFICO.-**

El Ángel, 28 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**AURIS TATIANA
GUTIERREZ
RIVERA**

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

Considerandos:

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”
- Que,** en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.
- Que,** el Art. 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 Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.
- Que,** el Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Que,** el Art. 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 Art. 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 Art. Art. 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 Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial 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:

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

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 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 Art. 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 Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - sostiene que Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El Gobierno Central, a través del Ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

Que, 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 Art. 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.
- Que,** en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorial Ancestrales; señala que el control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional
Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.
- Que,** en la disposición reformativa, segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales, reforma el Art. 481.1 en el siguiente sentido; que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”
- Que,** en el artículo 3 del Reglamento General, para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural,- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

- Que,** en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.
- Que,** en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.
- Que,** una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.
- Que,** una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.
- Que,** el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, conoció, discutió y aprobó la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR, en fechas once y catorce de diciembre de dos mil veintiuno, en sesiones Décimo Tercera y Décimo Cuarta

correspondientemente; misma que fue sancionada por el ejecutivo en fecha catorce de diciembre de dos mil veintiuno.

Que, 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 PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR DEL BIENIO 2022-2023.

**CAPÍTULO I
DEFINICIONES**

ARTICULO. 1. - OBJETO. - La presente Ordenanza forma y administra la información predial; determina el avalúo de la propiedad; y determina el impuesto predial de los bienes inmuebles rurales del cantón San Miguel de Bolívar para el Bienio 2022-2023.

ARTICULO. 2. - 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.

ARTICULO. 3. - CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

ARTICULO. 5. - FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario 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 todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

ARTICULO. 6. - 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.

ARTICULO. 7. - JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada 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 RURAL, codificación que va desde 51 a 99.

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 POLÍGONO, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de DIVISIÓN en lo rural.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro 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.

ARTICULO. 8. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal San Miguel de Bolívar, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo 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.

ARTICULO. 10. - NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera del GAD municipal San Miguel de Bolívar, notificará por la prensa, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

ARTICULO. 11. - SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal San Miguel de Bolívar del cantón San Miguel de Bolívar.

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

ARTICULO. 13. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en la ley, ante el Director Financiero del GAD Municipal San Miguel de Bolívar, 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 GAD Municipal San Miguel de Bolívar, 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

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

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

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

ARTICULO. 15. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0,15 ‰ (cero punto quince por mil) del valor de la propiedad.

ARTICULO. 16. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera del GAD Municipal San Miguel de Bolívar, 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 Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

ARTICULO. 17. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - 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.

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

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

ARTICULO. 19. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

ARTICULO. 20. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

ARTICULO. 22. - OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón San Miguel de Bolívar, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley.

ARTICULO. 23. - EL IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los Artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

ARTICULO. 24. - 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.

ARTICULO. 25. - 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

ARTICULO. 26. - VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- 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, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores según el grado de mayor o menor cobertura de infraestructura y servicios que posean, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor

cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del plano de clasificación agrológica de tierras definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción.

Para la obtención del plano de clasificación Agrológica se analiza: 1.- las condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N.P.K PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

Sectores Homogéneos Existentes		
Para modificar dar click sobre la fila		
	SectHomog	PrecioBase
►	4.1	7505.7500
	5.2	5445.1500
	5.3	3747.2700
	6.3	1747.5600
	7.4	818.5300

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa del GAD Municipal San Miguel de Bolívar, de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por

aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad **del Suelo**, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

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

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

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

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

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

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

5.- CALIDAD DEL SUELO**5.1.- TIPO DE RIESGOS****1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2.- EROSIÓN**0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE**1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

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

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad 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 el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. 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

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

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

Donde:

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

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.

b.-) Valor de edificaciones

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

1. Constante de reposición

1 Piso	15,7499
Más 1 piso	14,9144

2. Estructura

Columnas y Pilastras		Vigas y cadenas		Entre pisos		Paredes		Escaleras		Cubiertas	
Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6753	Hormigón Armado	0,9584	Hormigón Armado	0,9738	Hormigón Armado	0,954685	Hormigón Armado	0,103525	Hormigón armado (losa)	1,9065
Pilotes	1,4483	Hierro	0,5843	Hierro	0,6488	Madera Común	0,689825	Hormigón ciclópeo	0,087228	Hierro (Vigas metálicas)	1,3417
Hierro	1,4473	Madera Común	0,3782	Madera Común	0,3967	Caña	0,369	Hormigón simple	0,09635	Estereoestructura	8,1529
Madera Común	0,7196	Caña	0,1199	Caña	0,1404	Madera Fina	1,706625	Hierro	0,0902	Madera Común	0,5638
Caña	0,5094	Madera Fina	0,6324	Madera Fina	0,4326	Bloque	0,83435	Madera Común	0,070725	Caña	0,2204
Madera Fina	0,5433			Madera y Ladrillo	0,3793	Ladrillo	0,74825	Caña	0,025728	Madera Fina	1,6954
Bloque	0,4797			Bóveda de ladrillos	1,2269	Piedra	0,710325	Madera Fina	0,091225		
Ladrillo	0,4797			Bóveda de Piedra	1,2269	Adobe	0,620125	Ladrillo	0,0451		
Piedra	0,4797					Tapial	0,525825	Piedra	0,0615		
Adobe	0,4797					Bahareque	0,423325				
Tapial	0,4797					Fibro – Cemento	0,718628				

3. Acabados

Revestimiento de pisos		Revestimiento interior		Revestimiento exterior		Revestimiento escalera		Tumbados		Cubiertas	
Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Madera Común	0,2259	Madera común	0,6755	Madera Fina	0,8623	Madera Común	0,03075	Madera Común	0,45305	Arena- Cemento	0,3178
Caña	0,0793	Caña	0,3890	Madera Común	0,6300	Caña	0,015375	Caña	0,165025	Baldosa Cemento	0,2101
Madera Fina	1,4950	Madera Fina	3,8192	Arena- Cemento	0,2019	Madera Fina	0,152725	Madera Fina	2,563525	Baldosa Cerámica	0,7565
Arena - Cemento	0,2206	Arena- Cemento	0,4346	Tierra	0,0892	Arena- Cemento	0,017425	Arena- Cemento	0,292125	Azulejo	0,6652
Tierra	0,0000	Tierra	0,2460	Mármol	1,0241	Tierra	0,004613	Tierra	0,186038	Fibro Cemento	0,6529
Mármol	3,6993	Mármol	3,0699	Marmetón	0,7196	Mármol	0,105575	Grafiado	0,435625	Teja Común	0,8108
Marmetón (Terra)	2,3030	Marmetón	2,1679	Marmolina	0,4193	Marmetón	0,061603	Champiado	0,4141	Teja Vidriada	1,271
Marmolina	1,1778	Marmolina	1,2659	Baldosa Cemento	0,2283	Marmolina	0,041205	Fibro Cemento	0,679575	Zinc	0,4326
Baldosa Cemento	0,5253	Baldosa Cemento	0,6842	Baldosa Cerámica	0,4162	Baldosa Cemento	0,031775	Fibra Sintética	2,2673	Polietileno	0
Baldosa Cerámica	0,7754	Baldosa Cerámica	1,2546	Grafiado	0,3885	Baldosa Cerámica	0,063858	Estuco	0,4141	Domos/ Traslúcido	0
Parquet	1,4950	Azulejo	0,6652	Champiado	0,2138	Grafiado	0			Rubero y	0
Vinyl	0,3835	Grafiado	1,1644	Aluminio	3,6233	Champiado	0			Paja - Hojas	0,1199
Duela	0,4181	Champiado	0,6499	Piedra o Ladrillo	0,7249	Piedra o Ladrillo	0,025625			Cady	0,1199
Tablón/Gress	1,4950	Piedra o Ladrillo	0,0000	Cemento alisado	0,0000					Tejuelo	0,4192
Tabla	0,2784										
Azulejo	0,6819										
Cemento Alisado	0,5305										

Puertas		Ventanas		Cubre Ventanas		Closets	
Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Madera Común	0,65805	Hierro	0,312625	Hierro	0,189625	Madera Común	0,308525
Caña	0,015375	Madera Común	0,173225	Madera Común	0,089175	Madera Fina	0,90405
Madera Fina	1,30175	Madera Fina	0,361825	Caña	0	Aluminio	0,1968
Aluminio	1,70355	Aluminio	0,48585	Madera Fina	0,419225	Tol Hierro	0,1968
Enrollable	0,884575	Enrollable	0,242925	Aluminio	0,1968		
Hierro-Madera	1,231025	Hierro-Madera	1,025	Enrollable	0,644725		
Madera Malla	0,03075	Madera Malla	0,064575	Madera Malla	0,021525		
Tol Hierro	1,198225						

4. Instalaciones

Sanitarias		Baños		Eléctricas	
Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Pozo Ciego	1,0240	Letrina	0,0318	Alambre exterior	0,6089
Canalización Aguas Servidas	1,0240	Baño Común	0,0543	Tubería exterior	0,6406
Canalización Aguas Lluvias	1,0240	Medio Baño	0,0994	Empotradas	0,6622
Canalización Combinado	1,0240	Un Baño	0,1363		
		Dos Baños	0,2727		
		Tres Baños	0,4090		
		Cuatro Baños	0,5453		
		Más de 4 Baños	0,6827		

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.

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 = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación

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

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

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

ARTICULO. 28. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el cantón San Miguel, y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

ARTICULO. 29. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.3200 / 0.00132 (uno punto veinte y ocho por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

ARTICULO. 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, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0,15 % (cero punto quince por mil) del valor de la propiedad.

ARTICULO. 31. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Director Financiero del GAD Municipal San Miguel de Bolívar, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

ARTICULO. 32. - 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.

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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Deróguese en fin todas las disposiciones que se opongan a esta ordenanza y que sean contrarias, y todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubiera aprobado anteriormente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Pasan a tributar como predios rurales, aquellos que hasta el bienio 2020 – 2021 estuvieron tributando como predios urbanos del Sector 2, en cumplimiento de la **ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2020-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.**; que define el nuevo límite urbano de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales; debiendo mantener la cartera generada como predio urbano hasta su cancelación.

SEGUNDA.- A efecto de la misma Ordenanza referida en la disposición anterior, pasan a tributar como predios urbanos aquellos predios que hasta el bienio 2020 -2021 estuvieron tributando como predios rurales y que fueron levantados como urbanos en la Consultoría la **ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN SAN MIGUEL, PROVINCIA BOLÍVAR**, contrato 012-2020; debiendo mantener la cartera generada como predio rural hasta su cancelación y posterior cancelación como predio urbano.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez sea aprobada por el Concejo Municipal, sancionada por el ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y publicación en la página web. Conforme lo determinan los Art. 322 y 324 del COOTAD.

Dada y firmada en la sala de sesiones del GAD Municipal del cantón San Miguel de Bolívar, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**HERBART STALIN
CARRASCO
VALAREZO**



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN ROLANDO
CARRASCO SANGACHE**

**DR. STALIN CARRASCO VALAREZO
ALCALDE DEL CANTÓN**

**ABG. CRISTIAN CARRASCO SANGACHE
SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General y del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, certifica que la **“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR DEL BIENIO 2022-2023”**, fue conocida, discutida, y aprobada en sesiones extraordinarias Decimo Sexta y Decimo Séptima celebradas, en fechas el veintinueve y treinta de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN ROLANDO
CARRASCO SANGACHE**

**ABG. CRISTIAN CARRASCO SANGACHE.
SECRETARIO GENERAL**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE BOLÍVAR. - San Miguel de Bolívar, a los treinta días de diciembre de dos mil veintiuno. - De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde para su sanción y promulgación. - Cúmplase.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN ROLANDO
CARRASCO SANGACHE**

**ABG. CRISTIAN CARRASCO SANGACHE.
SECRETARIO GENERAL**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE BOLÍVAR. - San Miguel de Bolívar, a los treinta días de diciembre de dos mil veintiuno. Una vez que se ha dado cumplimiento al trámite

correspondiente. - SANCIONO; la presente **“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR DEL BIENIO 2022-2023”**.



Firmado electrónicamente por:
**HERBART STALIN
CARRASCO
VALAREZO**

**DR. STALIN CARRASCO VALAREZO
ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó la presente ordenanza el Dr. Stalin Carrasco Valarezo, Alcalde del cantón San Miguel de Bolívar, el treinta de diciembre de dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN ROLANDO
CARRASCO SANGACHE**

**ABG. CRISTIAN CARRASCO SANGACHE.
SECRETARIO GENERAL**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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