

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que 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", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

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

Considerando:

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

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

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

Que, el Art. 321 de la 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 conformidad con el Art. 426 de la Constitución de la República: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”

Que, el Art. 375 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, 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 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 su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 492 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos...

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 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. 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: a) El impuesto sobre la propiedad urbana, b) 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 Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los

gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

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

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

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del 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, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, 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.

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. 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59, 60 y Art. 185 del Código Orgánico

de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expede:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025

**CAPITULO I
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024– 2025.

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón 25 de junio de 1824.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra

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

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y municipio se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad. El Municipio se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Art. 10. – NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos e incluye deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias.

Art. 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 determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos 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. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el **0.15 por mil del valor de la propiedad**.

Art. 16. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Coordinación de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera 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.

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

Art. 18. - LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE 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.

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

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

Art. 20. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control

del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

En caso de subdivisiones en lotes urbanos, el propietario deberá ajustarse a la ordenanza respectiva y presentará el plano de subdivisión, sin el cual, los Notarios no podrán elaborar las escrituras y el registrador de la Propiedad inscribir. La oficina de Avalúos y Catastros conferirá para el traspaso de dominio, la certificación del avalúo correspondiente a la parte proporcional de la desmembración. Para dicho efecto, el plano deberá ser notariado conjuntamente con la escritura pública.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo **sujeto activo** es la municipalidad, en la forma establecida por la ley Art. 514 del COOTAD.

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

generales:

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

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

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

a) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

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



COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest.Complem			Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		RED DE AA.PP.	RED DE ALCAN.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION N BASURA	ASEO DE CALLES		
1	COBERTURA	95,69	97,41	100,00	96,69	100,00	82,76	98,29	92,29	96,90	96,90	95,69	29
	DEFICIT	4,31	2,59	0,00	3,31	0,00	17,24	1,71	7,71	3,10	3,10	4,31	
2	COBERTURA	90,34	81,05	95,97	88,00	100,00	65,32	85,53	95,98	79,35	89,03	87,06	31
	DEFICIT	9,66	18,95	4,03	12,00	0,00	34,68	14,47	4,02	20,65	10,97	12,94	
3	COBERTURA	70,34	72,54	75,00	62,00	85,52	43,75	73,48	82,90	57,83	59,43	68,28	16
	DEFICIT	29,66	27,46	25,00	38,00	14,48	56,25	26,52	17,10	42,17	40,57	31,72	
4	COBERTURA	75,03	60,48	75,00	47,08	63,13	26,92	38,49	50,08	45,08	31,97	51,33	13
	DEFICIT	24,97	39,52	25,00	52,92	36,87	73,08	61,51	49,92	54,92	68,03	48,67	
5	COBERTURA	72,84	49,92	47,83	35,13	38,69	16,30	14,13	22,83	38,78	10,96	34,74	23
	DEFICIT	27,16	50,08	52,17	64,87	61,31	83,70	85,87	77,17	61,22	89,04	65,26	
6	COBERTURA	43,08	49,23	41,67	26,22	29,94	2,08	4,86	11,11	29,41	1,40	23,90	36
	DEFICIT	56,92	50,77	58,33	73,78	70,06	97,92	95,14	88,89	70,59	98,60	76,10	
7	COBERTURA	17,75	36,53	12,73	9,60	22,73	0,00	0,00	1,36	20,18	0,46	12,13	55
	DEFICIT	82,25	63,47	87,27	90,40	77,27	100,00	100,00	98,64	79,82	99,54	87,87	
8	COBERTURA	7,77	7,75	0,00	0,00	20,35	0,00	0,00	0,00	1,74	0,00	3,76	29
	DEFICIT	92,23	92,25	100,00	100,00	79,65	100,00	100,00	100,00	98,26	100,00	96,24	
CIUDAD	COBERTURA	59,11	56,86	56,03	45,59	57,55	29,64	39,35	44,57	46,16	36,27	47,11	232
	DEFICIT	40,90	43,14	43,98	54,41	42,46	70,36	60,65	55,43	53,84	63,73	52,89	

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

PARROQUIA YAMANA

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	7,69	58,00	DÓLARES	7,07
	1-2	7,07	53,00	DÓLARES	6,45
	1-3	6,45	37,00	DÓLARES	5,83
	1-4	5,83	30,00	DÓLARES	5,21
2	2-1	4,97	18,00	DÓLARES	4,53
	2-2	4,53	15,00	DÓLARES	4,09
	2-3	4,09	11,00	DÓLARES	3,65
		3,65	9,50	DÓLARES	2,32

PARROQUIA ORIANGA

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	5,93	23,00	DÓLARES	4,76
	1-2	4,76	21,75	DÓLARES	3,59
2	2-1	3,59	16,50	DÓLARES	2,42
	2-2	2,42	12,00	DÓLARES	1,25



CIUDAD DE CATACOCCHA

PRECIOS POR SECTOR HOMOGÉNEO					
SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	34,08	425,00	DÓLARES	32,97
	1-2	32,97	419,00	DÓLARES	31,86
	1-3	31,86	332,00	DÓLARES	30,75
	1-4	30,75	308,00	DÓLARES	29,64
2	2-1	29,64	254,00	DÓLARES	28,53
	2-2	28,53	275,00	DÓLARES	27,42
	2-3	27,42	221,00	DÓLARES	26,31
	2-4	26,31	205,00	DÓLARES	25,20
3	3-1	25,20	200,00	DÓLARES	24,09
	3-2	24,09	192,00	DÓLARES	22,98
	3-3	22,98	116,00	DÓLARES	21,87
	3-4	21,87	130,00	DÓLARES	20,76
4	4-1	20,76	95,00	DÓLARES	19,65
	4-2	19,65	80,00	DÓLARES	18,54
	4-3	18,54	76,00	DÓLARES	17,43
	4-4	17,43	70,00	DÓLARES	16,32
5	5-1	16,32	59,00	DÓLARES	15,21
	5-2	15,21	54,00	DÓLARES	14,10
	5-3	14,10	47,00	DÓLARES	12,99
	5-4	12,99	38,50	DÓLARES	11,88
6	6-1	11,88	32,50	DÓLARES	6,33
	6-2	6,33	27,50	DÓLARES	5,22
	6-3	5,22	25,50	DÓLARES	4,11
	6-4	4,11	19,50	DÓLARES	3,00
7	7-1	3,00	18,00	DÓLARES	0,00
	7-2	0,00	16,50	DÓLARES	0,00
	7-3	0,00	11,75	DÓLARES	0,00
	7-4	0,00	10,00	DÓLARES	0,00

PARROQUIA CANGONAMÁ

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	6,64	27,00	DÓLARES	6,64
	1-2	6,25	21,50	DÓLARES	5,86
	1-3	5,86	18,50	DÓLARES	5,47
	1-4	5,47	14,00	DÓLARES	5,08
2	2-1	4,69	10,00	DÓLARES	4,46
	2-2	4,46	9,50	DÓLARES	4,22
	2-3	4,22	9,00	DÓLARES	3,99
	2-4	3,99			

PARROQUIA GUACHANAMÁ

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	6,53	21,00	DÓLARES	5,39
	1-2	5,39	16,00	DÓLARES	4,24
2	2-1	4,24	13,00	DÓLARES	3,10
	2-2	3,10	7,50	DÓLARES	1,95



PARROQUIA LAURO GUERRERO

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	7,72	45,00	DÓLARES	7,18
	1-2	7,18	33,00	DÓLARES	6,64
	1-3	6,64	24,00	DÓLARES	6,10
	1-4	6,10	17,00	DÓLARES	5,56
2	2-1	5,29	15,00	DÓLARES	4,72
	2-2	4,72	13,00	DÓLARES	4,14
	2-3	4,14	11,00	DÓLARES	3,57
	2-4	3,57	7,00	DÓLARES	2,99

PARROQUIA CASANGA

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	6,04	29,00	DÓLARES	5,82
	1-2	5,82	28,00	DÓLARES	5,61
	1-3	5,61	25,50	DÓLARES	5,39
	1-4	5,39	18,00	DÓLARES	5,12
2	2-1	4,93	15,00	DÓLARES	4,93
	2-2	4,31	13,00	DÓLARES	3,85
	2-3	3,85	7,00	DÓLARES	3,31
	2-4	3,31	6,00	DÓLARES	2,77

PARROQUIA SAN ANTONIO

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	6,38	25,00	DÓLARES	6,15
	1-2	6,15	24,00	DÓLARES	5,93
	1-3	5,93	19,50	DÓLARES	5,71
	1-4	5,71	14,50	DÓLARES	5,49
2	2-1	4,92	12,00	DÓLARES	4,26
	2-2	4,26	11,00	DÓLARES	3,59
	2-3	3,59	8,00	DÓLARES	2,92
	2-4	2,92	7,00	DÓLARES	2,26

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción, como se indica en los siguientes cuadros:

FACTORES GEOMÉTRICOS

DESCRIPCION	RANGOS	FACTOR
-------------	--------	--------



	MINIMO	MAXIMO	
Área del lote	0.00	100.00	1.00
Área del lote	100.00	300.00	0.99
Área del lote	300.00	500.00	0.98
Área del lote	500.00	1000.00	0.90
Área del lote	1000.00	2000.00	0.85
Área del lote	2000.00	4000.00	0.80
Área del lote	4000.00	6000.00	0.75
Área del lote	6000.00	10000.00	0.70
Área del lote	10000.00	1000000.00	0.50
Fondo Lote	0.00	10.00	1.00
Fondo Lote	10.00	100.00	0.95
Fondo Lote	100.00	300.00	0.85
Fondo Lote	300.00		0.75
Frente Lote	0.00	10.00	1.00
Frente Lote	10.00	100.00	0.90
Frente Lote	100.00	300.00	0.85
Frente Lote	300.00		0.75

SERVICIOS BÁSICOS URBANOS

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
ABASTECIMIENTO DE AGUA	AGUA LLUVIA	0.70
ABASTECIMIENTO DE AGUA	CARRO REPARTIDOR	0.80
ABASTECIMIENTO DE AGUA	OTRO	0.90
ABASTECIMIENTO DE AGUA	POZO AGUA	0.95
ABASTECIMIENTO DE AGUA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	LETRINA	0.90
ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	OTRO	0.80
ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	PASO SERVIDUMBRE	0.80
ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	POZO SÉPTICO	0.80
ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	RIO / LAGO / MAR	0.80
ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00



ENERGÍA ELÉCTRICA	OTRO	0.80
ENERGÍA ELÉCTRICA	PANEL SOLAR	0.80
ENERGÍA ELÉCTRICA	PLANTA O GENERADOR PRIVADO	0.80
ENERGÍA ELÉCTRICA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00

CUADRO DE OCUPACIÓN

DESCRIPCION	VALOR
EDIFICADA	1.1
NO EDIFICADA	1.0
EN CONSTRUCCION	1.05

CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO

CARACTERISTICA	DESCRIPCION	FACTOR
FORMA DEL TERRENO	IRREGULAR	0.90
FORMA DEL TERRENO	MUY IRREGULAR	0.75
FORMA DEL TERRENO	REGULAR	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	BIFRONTAL	1.03
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CABECERA	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN PASAJE	0.78
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	ESQUINERO	1.20
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERIOR	0.50
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERMEDIO	0.98
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	MANZANERO	1.00
TOPOGRAFIA	INCLINADO ASCENDENTE	0.90
TOPOGRAFIA	INCLINADO DESCENDENTE	0.95
TOPOGRAFIA	PLANO	1.00
USO SECUNDARIO	AGRICOLA	0.80
USO SECUNDARIO	ARTESANAL	1.00
USO SECUNDARIO	COMERCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	CULTO	1.00
USO SECUNDARIO	CULTURAL	1.00
USO SECUNDARIO	DIPLOMATICO	1.00
USO SECUNDARIO	DIVERSION - ENTRETENIMIENTO	1.00
USO SECUNDARIO	EDIFICIO DE HOTEL	1.00
USO SECUNDARIO	EDUCACION INICIAL-PRIMARIA-SECUNDARIA	1.00
USO SECUNDARIO	EDUCACION SUPERIOR	1.00
USO SECUNDARIO	HOSPEDAJE	1.00
USO SECUNDARIO	INDUSTRIAL	1.00
USO SECUNDARIO	MILITAR	1.00
USO SECUNDARIO	OTRO	1.00
USO SECUNDARIO	RECREATIVO - DEPORTIVO	1.00
USO SECUNDARIO	RESIDENCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	SALUD	1.00
USO SECUNDARIO	SERVICIOS PRIVADOS	1.00
USO SECUNDARIO	SERVICIOS PUBLICOS	1.00
USO SECUNDARIO	SIN FINES DE LUCRO	1.00
USO SECUNDARIO	SIN USO	1.00
USO SECUNDARIO	TURISMO	1.00

VÍAS URBANAS

DESCRIPCION	ESTADO	FACTOR
ACERAS	NO	0.80
ACERAS	SI	1.00
BORDILLOS	NO	0.80
BORDILLOS	SI	1.00



ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	BUENO	0.90
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	MALO	0.80
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	MUY BUENO	1.00
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	OBSOLETO	0.70
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	REGULAR	0.85
MATERIAL DE LA VIA	ADOQUIN	1.00
MATERIAL DE LA VIA	ASFALTO	1.00
MATERIAL DE LA VIA	CEMENTO	1.00
MATERIAL DE LA VIA	LASTRE	0.80
MATERIAL DE LA VIA	PIEDRA	0.80
MATERIAL DE LA VIA	TIERRA	0.70
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	ADOQUIN	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	ASFALTO	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	CEMENTO	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	LASTRE	0.90
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	PIEDRA	0.90
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	TIERRA	0.80
TIPO DE VIA	AUTOPISTA	1.00
TIPO DE VIA	AVENIDA	1.00
TIPO DE VIA	CALLE	1.00
TIPO DE VIA	ESCALINATA	1.00
TIPO DE VIA	PASAJE	0.80
TIPO DE VIA	PASO PEATONAL	0.90
TIPO DE VIA	PASO SERVIDUMBRE PRIVADO	0.90

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos



no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

DESCRIPCION APLICACIÓN	VALOR
Factor depreciacion maximo para las edificaciones urbanas	75

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado la sumatoria de los factores identificados llega a un total, éste total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de 24.1926; y la constante P2 en el valor de 23.8653: que permite el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 25% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al manteniendo de este, en las condiciones de conservación de la construcción.

TIPOLOGIA URBANA

TIPO	VALOR UNITARIO	DESCRIPCION	NOMBRE
T1	137.99	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	COLUMNAS
T1	137.99	MADERA	COLUMNAS
T1	137.99	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T1	137.99	TEJA ASFÁLTICA	CUBIERTA
T1	137.99	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T1	137.99	ZINC	CUBIERTA
T1	137.99	TEJA	CUBIERTA
T1	137.99	MADERA	PAREDES
T1	137.99	NO TIENE	PAREDES
T1	137.99	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES
T1	137.99	LADRILLO	PAREDES
T1	137.99	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	PAREDES
T1	137.99	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T1	137.99	BLOQUE	PAREDES
T10	252.40	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T10	252.40	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T10	252.40	ZINC	CUBIERTA
T10	252.40	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T10	252.40	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES
T10	252.40	NO TIENE	PAREDES
T10	252.40	MADERA	PAREDES
T10	252.40	BLOQUE	PAREDES
T10	252.40	LADRILLO	PAREDES
T11	0.00	NO TIENE	COLUMNAS
T11	0.00	NO TIENE	CUBIERTA
T11	0.00	NO TIENE	PAREDES
t12	254.92	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	COLUMNAS



t12	254.92	LOSA DE HORMIGON	CUBIERTA
t12	254.92	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES
t12	254.92	LADRILLO	PAREDES
t12	254.92	BLOQUE	PAREDES
T2	143.42	PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	COLUMNAS
T2	143.42	ZINC	CUBIERTA
T2	143.42	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T2	143.42	NO TIENE	CUBIERTA
T2	143.42	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T2	143.42	MADERA	CUBIERTA
T2	143.42	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	PAREDES
T2	143.42	MADERA	PAREDES
T2	143.42	BLOQUE	PAREDES
T2	143.42	LADRILLO	PAREDES
T2	143.42	NO TIENE	PAREDES
T2	143.42	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T3	173.10	PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	COLUMNAS
T3	173.10	TEJA INDUSTRIAL	CUBIERTA
T3	173.10	TEJA ASFÁLTICA	CUBIERTA
T3	173.10	TEJA	CUBIERTA
T3	173.10	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T3	173.10	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	PAREDES
T3	173.10	MADERA	PAREDES
T3	173.10	BLOQUE	PAREDES
T3	173.10	LADRILLO	PAREDES
T3	173.10	NO TIENE	PAREDES
T4	155.77	NO TIENE	COLUMNAS
T4	155.77	TEJA	CUBIERTA
T4	155.77	ZINC	CUBIERTA
T4	155.77	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T4	155.77	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T4	155.77	LADRILLO	PAREDES
T4	155.77	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T4	155.77	MADERA	PAREDES
T4	155.77	BLOQUE	PAREDES
T5	226.35	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	COLUMNAS
T5	226.35	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T5	226.35	ZINC	CUBIERTA
T5	226.35	TEJA	CUBIERTA
T5	226.35	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T5	226.35	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T5	226.35	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES
T5	226.35	NO TIENE	PAREDES
T5	226.35	LADRILLO	PAREDES
T5	226.35	BLOQUE	PAREDES

TIPO	VALOR UNITARIO	DESCRIPCION	NOMBRE
T6	291.94	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T6	291.94	LOSA DE HORMIGON	CUBIERTA
T6	291.94	BLOQUE	PAREDES
T6	291.94	NO TIENE	PAREDES
T6	291.94	LADRILLO	PAREDES
T6	291.94	MADERA	PAREDES
T6	291.94	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T7	292.48	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T7	292.48	LOSA DE HORMIGON	CUBIERTA
T7	292.48	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T7	292.48	MADERA	PAREDES
T7	292.48	LADRILLO	PAREDES
T7	292.48	BLOQUE	PAREDES
T7	292.48	NO TIENE	PAREDES
T8	239.40	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T8	239.40	TEJA INDUSTRIAL	CUBIERTA
T8	239.40	TEJA ASFÁLTICA	CUBIERTA
T8	239.40	NO TIENE	CUBIERTA
T8	239.40	OTRO	CUBIERTA
T8	239.40	TEJA	CUBIERTA
T8	239.40	LADRILLO	PAREDES
T8	239.40	NO TIENE	PAREDES
T8	239.40	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T8	239.40	MADERA	PAREDES
T8	239.40	BLOQUE	PAREDES
T9	268.97	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS



TIPO	VALOR	DESCRIPCION	CATEGORIA
T9	268.97	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T9	268.97	ZINC	CUBIERTA
T9	268.97	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T9	268.97	LADRILLO	PAREDES
T9	268.97	NO TIENE	PAREDES
T9	268.97	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T9	268.97	MADERA	PAREDES
T9	268.97	BLOQUE	PAREDES
T9	268.97	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m2 de la edificación que será igual a la sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque descrita en la ficha catastral, por la contante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de acabado, por el factor de estado de conservación y por el factor de etapa de la construcción.

ACABADOS		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ETAPA DE LA CONSTRUCCIÓN	
DESCRIPCION	FACTOR	DESCRIPCION	FACTOR	DESCRIPCION	FACTOR
NO TIENE	1.00	BUENO	1.00	TERMINADA	1.00
BASICO - TRADICIONAL	1.00	MUY BUENO	1.10	EN PLANOS	1.00
ECONOMICO	1.10	OBSOLETO	0.50	EN ACABADOS	0.80
BUENO	1.15	REGULAR	0.90	EN ESTRUCTURA	0.50
LUJO	1.20	MALO	0.75		

VIDA ÚTIL

TIPO	DESCRIPCION	VIDA UTIL
COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	80
COLUMNAS	ALUMINIO	60
COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	80
COLUMNAS	MADERA	20
COLUMNAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	20
COLUMNAS	NO TIENE	0
COLUMNAS	OTRO	10
COLUMNAS	PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	20

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

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

Art 29. - BANDA IMPOSITIVA. - Al Valor catastral del Predio urbano se aplicará un porcentaje que

no será inferior a cero punto veinticinco **por mil (0.25x1000)** no superior al cinco por mil (**5 x1000**), de acuerdo a lo establecido en el artículo 504 del COOTAD.

Art. 30.- 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, en caso de existir

Art. 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 predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Director Financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, 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 tiene 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. 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa que corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 33.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - La tarifa del impuesto predial urbano correspondiente a cada unidad, se calculará considerándose desde el 0.70 x 1000 (cero punto setenta por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 34.- TRIBUTADO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:



- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. - El valor de esta tasa anual es el **0.08 por mil** del avalúo total de cada unidad predial.
- b) Tasa de seguridad ciudadana. - El valor de esta tasa anual es el **0.07 por mil** del avalúo total de cada unidad predial;
- 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 la ley.

EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. –

Art. 35. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Art. 36. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 37. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imposables de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

Art. 38. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b. Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 39. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 40. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo

sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 41. - OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 42. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural.

Art. 43.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 44. - HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 45. -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 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, edad de la plantación, titularidad y diversificación, así como los factores para la valoración de las edificaciones.



a.-) Valor de terrenos

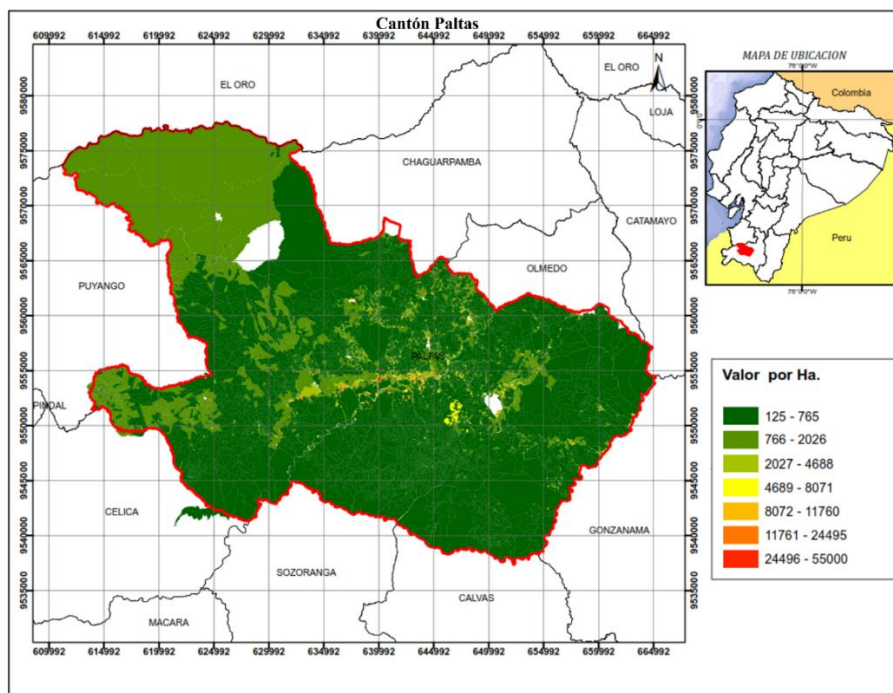
Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a) Sectores homogéneos:

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

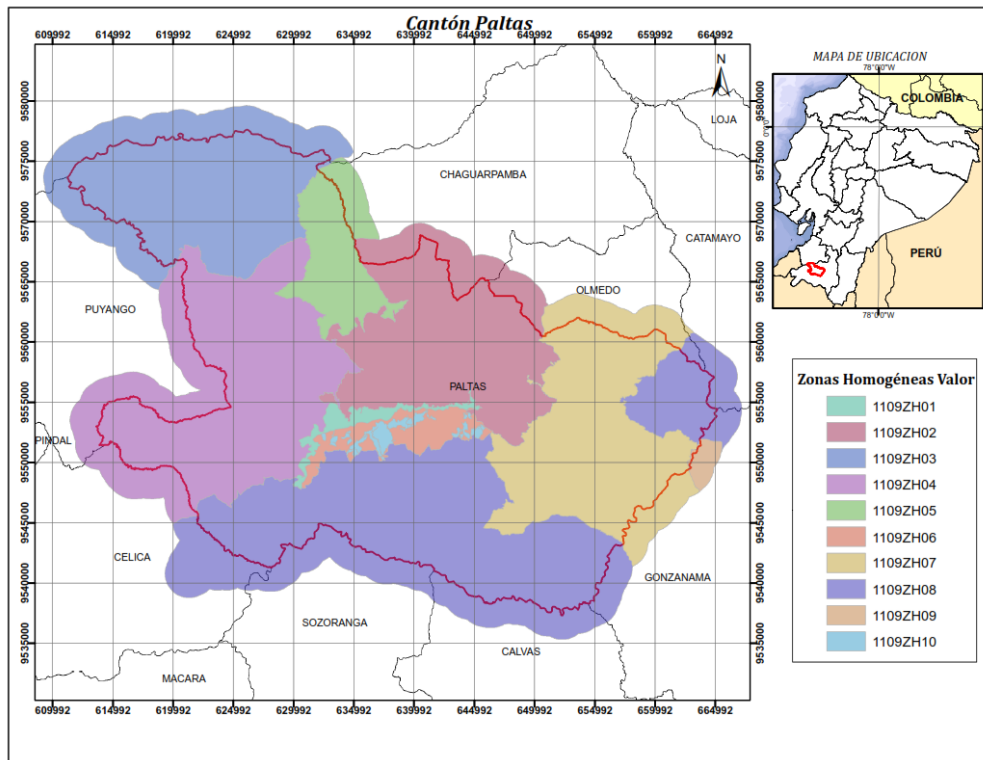
Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto 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.

MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL





SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL



Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo.

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo con la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los siguientes factores: Accesibilidad al Riego, pendiente, edad de la plantación, Accesibilidad, Titularidad y diversificación; como se indica en el siguiente cuadro:

FACTORES QUE INCIDEN EN EL VALOR DE LA TIERRA

RIEGO	1. Permanente	1.2
	2. Ocasional	1.1
	3. No tiene	1
PENDIENTE	A (0-5)	1
	B (>5 - <=10)	1
	C (>10 - <=20)	0.95
	D (>20 - <=35)	0.9
	E (>35 - <=45)	0.8
	F (>45 - <=70)	0.75
	G (>70)	0.7



-	EDAD DE LA PLANTACION	1. Desarrollo	0.9
		2. Plena producción	1
		3. Fin Producción	0.9
ACCESIBILIDAD	1. Muy alta	1.2	
	2. Alta	1.1	
	3. Moderada	0.95	
	4. Regular	0.9	
	5. Baja	0.85	
	6. Muy Baja	0.8	
TITULARIDAD	Con Título	1	
	Sin Título	0.95	
	Sin información	1	
DIVERSIFICACION	1. Mérito	1.1	
	2. Normal	1	
	3. Demérito	0.9	

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

Tabla de valores de agregación se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

COSTO DE MATERIALES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO
			USD
101	Agua	m3	\$2,00
103	Cemento	Kg	\$0,17
104	Ripio Minado	m3	\$12,50
105	Polvo de piedra	m3	\$11,00
111	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2	Kg	\$3,12
125	Piedra Molón	m3	\$10,00
132	Clavos	Kg	\$6,87
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$2,00
149	Columna de caña guadua	M	\$1,00
152	Pared de madera rustica	m2	\$8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$100,00
155	Zinc	m2	\$4,64
156	Galvalumen	m2	\$14,10
157	Steel Panel	m2	\$10,34
158	Adobe común	U	\$0,75
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$10,00
161	Arena Fina	m3	\$11,00
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$0,52
165	Eternit	m2	\$13,55
166	Ardex	m2	\$4,50
167	Duratecho	m2	\$8,00



170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$6,50
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$3,30
173	Policarbonato	m2	\$12,00
176	Bahareque	m2	\$6,00
177	Latilla de caña	m2	\$2,30
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$1,25
209	Alfajia	m	\$0,35
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$1,25
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$1,25
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$0,60
215	Tira eucalipto	U	\$1,00
216	Tirafondo	U	\$1,00
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$0,60
252	Perfil Aluminio tipo 0,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$38,00
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$3,20

MANO DE OBRA

CÓDIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,41
1004	Ay. de herrero	3,41
1005	Ay. de carpintero	3,41
1011	Albañil	3,70
1014	Ferrero	3,70
1023	Maestro de obra	3,82
1024	Chofer tipo D	5,26
1028	Carpintero	3,45
1037	Ay. De soldador	3,45
1038	Operador de Retroexcavadora	4,01
1051	Maestro estructura especializado	4,01
1056	Maestro Soldador	4,01
1057	Maestro Aluminero	4,01
1058	Ay. Aluminero	3,41
1062	Ay. Especializado	3,41
1065	Instalador de perfileria aluminio	3,70



EQUIPO Y MAQUINARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$1,75
2001	Compactador mecánico	\$3,35
2002	Volqueta 12 m3	\$13,40
2003	Concretera 1 Saco	\$3,00
2006	Vibrador	\$2,93
2010	Andamios	\$0,34
2013	Retroexcavadora	\$25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$4,19
2055	Taladro Peq.	\$2,00
2058	Camión Grua	\$20,00

Tabla de materiales predominantes de la estructura

	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO	VIDA_UTIL
Primer piso	Hormigón Armado	128.63	134.48	140.32	146.17	80
	Acero	102.66	107.32	111.99	116.65	80
	Aluminio	123.42	129.03	134.63	140.24	60
	Madera con tratamiento periódico	87.30	91.26	95.23	99.20	50
	Paredes Soportantes	25.71	26.88	28.05	29.22	50
	Otro	12.86	13.44	14.02	14.61	40
	Madera	11.28	11.80	12.31	12.82	20
No tiene cubierta	Hormigón Armado	51.45	53.79	56.13	58.47	
	Acero	41.06	42.93	44.80	46.66	
	Aluminio	49.37	51.61	53.85	56.10	
	Madera con tratamiento periódico	34.92	36.51	38.09	39.68	
	Paredes Soportantes	14.14	14.78	15.43	16.07	
	Otro	7.07	7.39	7.71	8.03	
	Madera	4.51	4.72	4.92	5.13	
Tiene cubierta	Hormigón Armado	19.29	20.17	21.05	21.93	
	Acero	15.40	16.10	16.80	17.50	
	Aluminio	18.51	19.35	20.20	21.04	
	Madera con tratamiento periódico	13.09	13.69	14.28	14.88	
	Paredes Soportantes	5.14	5.38	5.61	5.84	
	Otro	2.57	2.69	2.80	2.92	
	Madera	1.69	1.77	1.85	1.92	



Tabla de materiales predominantes de la pared

DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
No tiene	0.00	0.00	0.00	0.00
Hormigón	39.59	41.39	43.19	44.99
Ladrillo o Bloque	31.26	32.68	34.10	35.52
Piedra	34.51	36.08	37.65	39.22
Madera	14.30	14.95	15.60	16.25
Metal	28.96	30.28	31.60	32.91
Adobe o Tapia	32.41	33.88	35.35	36.83
Bahareque - Caña Revestida	14.30	14.95	15.60	16.25
Caña	14.30	14.95	15.60	16.25
Aluminio o Vidrio	161.81	169.16	176.52	183.87
Plastico o Lona	6.86	7.18	7.49	7.80
Otro	3.43	3.59	3.74	3.90

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0.00	0.00	0.00	0.00
(Loza de) Hormigón	81.02	84.70	88.38	92.06
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, I)	25.10	26.24	27.38	28.53
Teja	25.10	26.24	27.38	28.53
Zinc	12.23	12.78	13.34	13.89
Otros Metales	86.38	90.31	94.24	98.16
Palma, Paja	16.84	17.60	18.37	19.13
Plastico, policarbonato y similares	11.81	12.35	12.89	13.42
Otro	6.11	6.39	6.67	6.95

Tabla de Construcciones Agroindustriales

VALORES EN US\$ POR m² DE MEJORAS

MEJORAS	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	84,09	84,09	85,57	65,30	72,28	31,27	23,04	17,91					65,30
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	84,09	84,09	85,57	65,30	72,28	31,27	23,04	17,91					65,30
SALA DE ORDEÑO	84,09	84,09	85,57	65,30	72,28	31,27	23,04	17,91					65,30
GALPON AVICOLA	84,09	84,09	85,57	65,30	72,28	31,27	23,04	17,91					65,30
PISCINAS (camarón/piscícola)	8,63												
ESTANQUE O RESERVORIO	13,73								13,73				
INVERNADEROS									4,99	5,26	4,13	4,73	3,62
TENDALES	23,37												

Art. 46.- 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.

Art. 47. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - 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 48.- BANDA IMPOSITIVA. - Al Valor catastral del Predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco **por mil (0.25x1000) no superior al tres por mil (3 x1000)**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 49. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.70 x 1000 (cero punto setenta por mil).

Art. 50. - TRIBUTOS 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 0.08 por mil del avalúo total de cada unidad predial;
- b) **Tasa de seguridad ciudadana.** – El valor de esta tasa anual es el 0.07 por mil del avalúo total de cada unidad predial;
- 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 incorporan a la presente ordenanza y durante su vigencia aquellos tributos que fueren creados por ley.

Art. 51. – 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 prorrataando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada

la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 52. - 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.

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

CAPITULO VII

Art. 53. - DE LAS TARIFAS PREFERENCIALES, EXENCIONES ARANCELARIAS Y DE RÉGIMEN TRIBUTARIO

Ley Orgánica de las Personas Adultas. -

El artículo 14 de la referida ley orgánica establece que: "...Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de **5 remuneraciones básicas unificadas** o que tuviere un patrimonio que **no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas**, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales...

Ley Orgánica de Discapacidades. –

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades establece que: "...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 (I) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente...";

Grado de Discapacidad Porcentaje para la aplicación del beneficio:

Del 30% al 49% - aplica el 60% de exención;

Del 50% al 74% - aplica el 70% de exención;
Del 75% al 84% - aplica el 80% de exención;
Del 85% al 100% - aplica el 100% de exención”

CAPITULO VIII

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 54.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la Coordinación de Rentas y Coordinación de Avalúos y Catastros de Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, precederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al de inicio de recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiero 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, constará la razón social, el número de 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. 55.- Custodia de los títulos de Crédito. - Una Vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Coordinador de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, para su custodia y recaudación pertinente.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: DE LA VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

La Ordenanza por su carácter de tributario, deberá publicarse en el Registro Oficial, página Web del Gobierno Municipal, de conformidad con lo determinado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA: DE LA DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada y aprobada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas; por el Concejo Cantonal de Paltas, a los 20 días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS

Mgs. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - **CERTIFICO:** Que **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Paltas, en su primer debate en la sesión ordinaria del día lunes 18 de diciembre del año dos mil veintitrés (2023); y, en segundo debate en la sesión extraordinaria del día miércoles 20 de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Mgs. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS.-

Manrique Darwin Díaz Moreno, Alcalde del cantón Paltas, a los 21 días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025**, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE GAD DEL CANTÓN PALTAS

Proveyó y firmó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025**, el Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno, Alcalde del Cantón Paltas, el día jueves 21 de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

Mgs. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana
SECRETARIA GENERAL



ANEXOS MATRIZ RURAL

nombre_agregacion	11092H01		11092H02		11092H03		11092H04		11092H05		11092H06		11092H07		11092H08		11092H09		11092H10	
	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	20400	0	13260	0	0	0	10200	0	0	0	15301	0	15301	0	8160	0	0	0	0	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1020	0	612	0	1020	0	510	0	0	0	1020	0	510	0	306	0	0	0	0	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	0	0	2550	2550	2040	2040	2040	2040	0	0	2040	2040	2040	2040	1530	1530	0	0	0	0
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2040	2040	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	2000	2500	3060	3060	2040	2500	2040	2040	1500	2000	0	0	2040	2040	1530	1530	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	3060	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	1530	3060	2040	3000	2040	2040	1500	2000	3060	3060	2040	2040	1530	1530	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	1000	2500	0	0	500	0	300	0	3000	0	400	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	2040	2500	1530	1530	2040	2040	1550	1800	0	0	2040	2580	1250	1500	1020	1020	2500	3000	0	0
CONIFERAS MADERABLES	0	0	918	0	0	0	714	0	0	0	0	0	816	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	816	816	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	500	800	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	920	0	0	0	714	0	0	0	0	0	2500	3000	510	0	0	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	500	0	0	0	0	0	500	0	1000	0	2000	0	1000	2500	0	0	0	0	12000	0
FRUTALES PERMANENTES	7140	7140	3060	3060	0	0	0	0	0	0	5101	5101	0	0	1632	1632	3500	4000	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	5101	5101	2550	2550	0	0	0	0	0	0	3060	3060	0	0	1224	1224	0	0	0	0
HUERTA	5101	5101	3060	3060	0	0	2040	2040	1200	1300	3060	3060	2040	2040	1632	1632	2040	2040	0	0
OTRAS AREAS	20400	0	13260	0	0	0	10200	0	0	0	15301	0	15301	0	8160	0	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	800	0	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	1530	1530	0	0	0	0	0	0	2040	2040	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	2040	2040	1530	0	2040	2040	1530	0	1000	1200	2040	2040	1224	1224	1020	1020	2040	2040	0	0
PASTOS NATURALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35701	0	35701	0	35701	0	35701	0	35701	35701	35701	40000	35701	35701	35701	35701	35701	35701	35701	35701
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	5500	0	4590	0	4590	0	4590	0	4590	4590	4590	4590	4590	4590	4590	4590	4590	4590	4590	4590
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	4080	0	4080	0	4080	0	4100	0	4080	4080	10000	15000	4080	4080	4080	4080	4080	6000	4080	4080
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	3060	0	3060	0	3060	0	3060	0	3060	3060	3060	3060	3060	3060	3060	3060	3060	3060	3060	3060
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	2550	0	3000	0	2550	0	2550	0	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550	2550
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO14	2040	0	2040	0	2040	0	2040	0	2040	2040	2040	2040	2010	2500	2040	2040	2040	2040	2040	2040
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO15	50000	0	50000	0	50000	0	50000	0	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	20400	0	20400	0	20400	0	20500	0	20400	20400	20400	20400	20400	20400	20400	20400	20400	20400	20400	20400
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	15301	0	15500	0	15301	0	15301	0	15301	15301	15301	15000	15301	15301	15301	15301	15301	15301	15301	15000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	13260	0	13260	0	13260	0	13260	0	13260	13260	13260	13260	13260	13300	13260	13260	13260	13260	13260	13260
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	12240	0	12240	0	12240	0	12240	0	12240	12240	12240	12500	12500	12500	12240	12240	12240	12240	12240	12240
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	10200	0	10200	0	10300	0	10200	0	10200	10200	10500	15000	15000	20000	10200	10200	10200	10200	10200	10200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	9500	0	9500	0	9180	0	9180	0	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	7140	0	7140	0	7140	0	7140	0	7140	7140	7140	7140	9000	11000	7140	7140	8000	10000	7140	7140
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	5101	0	5101	0	5101	0	50101	0	5101	5101	5101	5101	5101	5101	5101	5101	5101	5101	5101	5101
VEGETACIÓN NATURAL	1500	2500	800	0	1020	0	550	0	918	0	1020	0	510	510	500	0	306	0	700	0