



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



E D I C I Ó N E S P E C I A L

Año II - N° 841

**Quito, jueves 30 de
julio de 2020**

Servicio gratuito

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

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

37 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN QUINSALOMA**

ORDENANZA N° CMQ-006-2019

**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 2020 - 2021**

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.

ORDENANZA CMQ-006-2019**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA****CONSIDERANDO:**

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

Que, en este Estado de 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 /o 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 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. 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 /as 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 artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

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

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

Que, el artículo 139 del COOTAD 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 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, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

Que, el COOTAD 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, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD 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 COOTAD, 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 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 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, el legislativo cantonal, en sesiones del 27 y 29 de diciembre del 2017, aprobó la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019**”, misma que fue publicada en el Registro Oficial, Edición Especial N° 436 del 02 de mayo del 2018.

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 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. I. - 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. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a

más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- 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.

Art. 3.- 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. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. -El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD. -Es el derecho real en una cosa física, 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. 6.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL. -Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

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

El código territorial local está compuesto por 19 dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y seis para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

- 03.- Identificación Legal del predio
- 04.- Servicios
- 05.- Instalaciones Especiales del lote
- 06.- Destino económico del lote
- 07.- Características Constructivas
- 08.- Observaciones
- 09.- Responsabilidad
- 10.- Gráficos

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

Art. 7. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. -El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8.- 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 del inmueble.
- 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. 9.- NOTIFICACIÓN. -A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. -El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Quinsaloma.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. -Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. -Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el 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 RABA (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 robo para todo el período del bienio.

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

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. -La recaudación 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 Art.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 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 16.- 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. 17.- 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. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúes y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20.- 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 Orgánico Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, ~~en la forma establecida por la ley.~~

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

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD.

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

Art. 24. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

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

Sobre el plano de las Zonas Homogéneas se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano de Zonas Geoeconómicas (Valor de la tierra);

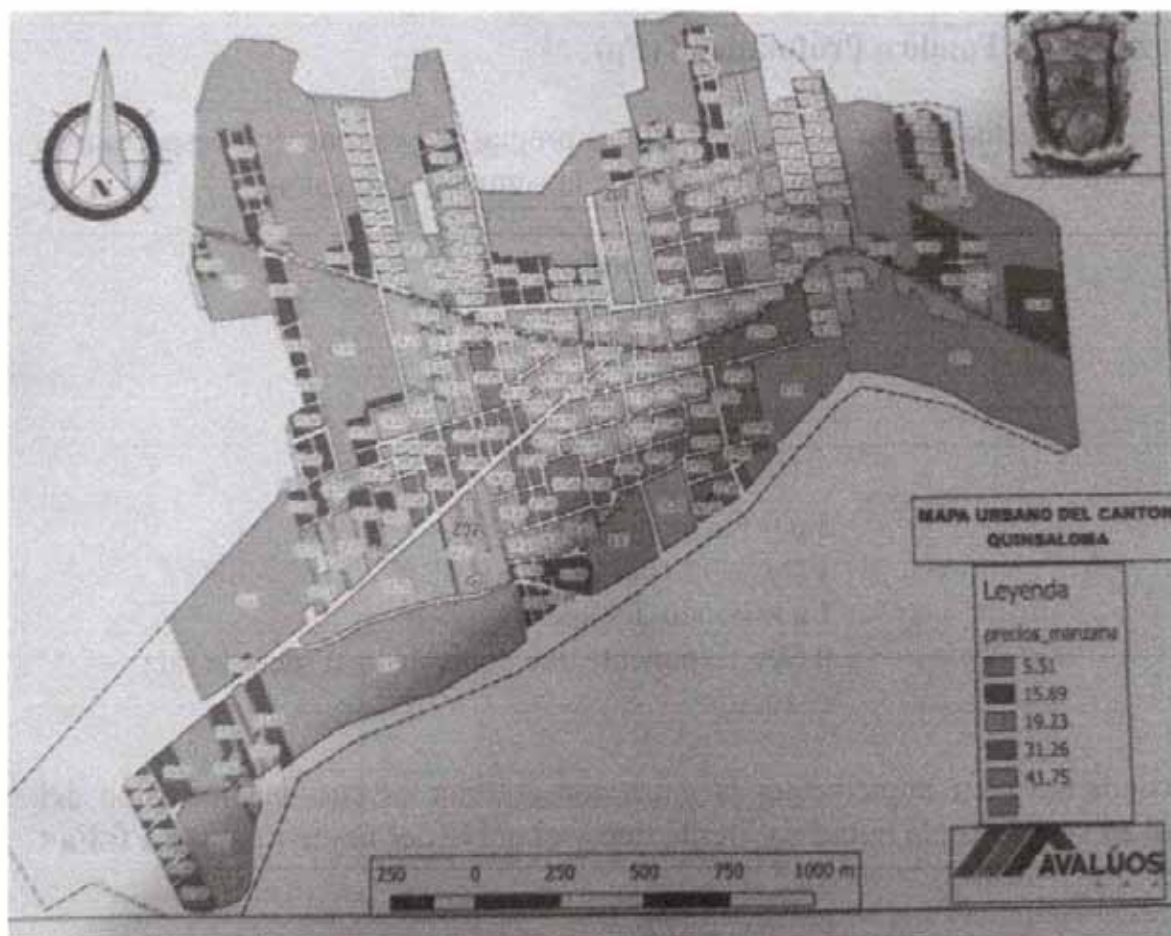
VALOR DEL M ² DEL SUELO URBANO DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE QUINSALOMA BIENEO 2020-2021				
Zona	Valor Maximo	Valor Minimo	Precio Zonal	No. Mz
1	58,99	34,40	41,75	45
2	58,51	11,11	31,26	59
3	41,74	13,90	19,23	92
4	25,00	6,09	15,69	95
5	7,31	2,80	5,51	12

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográfico** a nivel, descendente y ascendente; **Geométricos**: Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo; **Accesibilidad a servicios**; energía eléctrica, agua, alcantarillado, teléfonos, recolección de basura.

FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

1. Geométricos y Localización

1.1. Factor Frente (Ff)



La expresión matemática para determinar la influencia del frente, es la siguiente:

Factor Frente
$Ff = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0,25}$

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a avaluar

Ft = Frente del lote tipo

0,25 = Exponente que equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para implementar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo:
 $0.5 Ft < Fa < 2 Ft$

Los lotes tipo son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el

avalúo individual.

1.2. Factor Fondo o Profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se deberá calcular en base de la siguiente expresión:

Factor Fondo
$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa} \right)^{0.5}$

Fp = Factor fondo

Ft = Fondo del lote tipo

Fa = Fondo del lote a avaluar

0,50 = Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para implementar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: $0.5 Ft < Fa < 2 Ft$

1.3. Determinación de Frente y Fondo Relativo

Los siguientes factores generan un frente y fondos relativos, los cuales intervendrán en el cálculo de los factores de corrección del lote utilizando las formulas expuestas en el documento.

*Aplique estos factores en caso de 2 o más frentes

1.3.1. Determinación de Frente Relativo

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos. Este nuevo valor se ingresa como frente del predio.

Frente Relativo
$F = \frac{f_1 + f_2 + f_3 + \dots + f_n}{2}$

Fe = Factor esquina

f1 = Frente 1, 2, ..., n del lote

***Determinará un nuevo frente relativo**

1.3.2. Determinación de Fondo Relativo

Cuando existan lotes irregulares se aplicará el mecanismo del Fondo Relativo tomando en cuenta las siguientes variables

Fondo Relativo
$Fr = \frac{S}{f}$

Fr = fondo relativo o equivalente

S = superficie o área del lote a avaluar

f = frente

***Determinará un nuevo fondo relativo**

1.4. Factor Tamaño (Ft)

Para determinar el coeficiente mediante el cual se ajusta el avalúo individual del lote, de acuerdo al tamaño, se considera los siguientes rangos:

Tamaño Mayor	Factor
1– 2 veces	1.00
3– 4 veces	0.90
5 – 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80
Tamaño Menor	Factor

0,09 veces o menos	1.20
0,10 – 0,25 veces	1.15
0,26– 0,5 veces	1.10
0,5 - 1 veces	1.00
0,5 - 1 veces	1.00

Ft= Factor tamaño

Sa= Superficie de lote a avaluar

2. Topográficos

INDICADORES	FORMULA
2.1.- A NIVEL	1.0
2.2.- ASCENDENTE	$F = 1 - \frac{D}{2}$
2.2.- DESCENDENTE	$F = 1 - \frac{2D}{3}$

3. Servicios Básicos e Infraestructura

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía	Telefonía	Recolección Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,95
	X	X	X			80%	0,9
	X	X				70%	0,85
	X					60%	0,8
Sin Servicios						60%	0,8

Las particularidades físicas de cada lote 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 (**Vt**) se considerarán (**Vb**) el valor **M²** de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (**Fc**) Factor total de corrección, y (**A**) Superficie del lote así:

$$Vt = Vb \times A \times Fc.$$

Vt= Valor del terreno;

- Vb** = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;
- A** = Área del lote;
- Fc** = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

b.-) Método de Valoración 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 constarán los siguientes indicadores: de carácter general, tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones: sanitarias baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para el cálculo de la valoración de la construcción urbana se establecen los siguientes criterios:

- I. Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas que suministran protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina dentro de una tipología o categoría de la construcción: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.
- II. Construcciones Abiertas.** - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y cuya característica es que no posee una cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.
- III. Adicionales Constructivos.** - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

I

Construcciones Cubiertas

Valores Unitarios por m² de Construcción por Tipologías/Categorías y Factores de Corrección del Valor

- 1) La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

Al valor depreciado será corregido por factores de uso de cada una de las unidades constructivas que posee el solar.

- 2) El costo por m² de construcción se determina en función del tipo de estructura, número de pisos y categoría de acabados.

Los valores inmersos en la Tabla No. B son para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comerciales, salud, hoteles, entre otros servicios.

TABLA B Valores Unitarios del m ² de Construcción por Tipologías/Categorías												
	1 PISO					2.5 PISOS				4 PISOS		
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	1.400	1.200	1.000	800	600	1.400	1.200	1.000	800	1.400	1.200	1.000
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA	1.200	1.000	800	600	400	1.200	1.000	800	600	1.200	1.000	800
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES	1.000	800	600	400	200	1.000	800	600	400	1.000	800	600
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS	800	600	400	200	100	800	600	400	200	800	600	400
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS	600	400	200	100	50	600	400	200	100	600	400	200
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS	400	200	100	50	25	400	200	100	50	400	200	100
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS	200	100	50	25	12	200	100	50	25	200	100	50
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS	100	50	25	12	6	100	50	25	12	100	50	25
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS	50	25	12	6	3	50	25	12	6	50	25	12
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS	25	12	6	3	1	25	12	6	3	25	12	6
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS	12	6	3	1	0	12	6	3	1	12	6	3
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS	6	3	1	0	0	6	3	1	0	6	3	1
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS	3	1	0	0	0	3	1	0	0	3	1	0
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
CONSTRUCCIÓN SIN CUBIERTA SIN PAREDES SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS SIN VENTANAS SIN PUERTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Las categorías por acabados exteriores (A, B, C, D, y E de la Tabla No. A), se definen por la suma asignada por pesos asignados de: Paredes, Cubiertas, Marcos de Ventanas, Vidrios y Puertas. (Anexo A) y su resultado arroja su categoría para encontrar su correspondencia en la Tabla No. B.

TABLA A CATEGORÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1.00	Epura	A	1										
1.10	Estimativa	B	2										
1.20	Norma	C	3										
1.30	Proyecto	D	4										
1.40	Costo	E	5										
CATEGORÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN													
MATERIALES				CONSTRUCCIÓN				SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN				SERVICIOS	OBRAS DE
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de
Materiales de construcción				Obras de construcción				Servicios de construcción				Servicios	Obras de

4) Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:

- a. **Factor uso constructivo.** - Se considerará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva.
- b. **Factor depreciación.** - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

5) Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (tabla No. C)

TABLA C
USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS

CATEGORÍA PRINCIPAL	Nro.	USO CUBIERTO	FACTOR DE CORRECCION
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	1	Invernadero, Caballeriza, Plantel Avícola	0,49
	2	Establo, Sala de Ordeño, Granja Porcícola	0,58
HABITACIONAL	3	Casa, Departamento	1,00
	4	Parqueadero Cubierto, Cuarto de Basura, Bodega, Garita, Guardiana, Balcón, Porche, Lavandería, Secadero Cubierto	0,74
	5	Cuarto de Máquinas, Barbécue, Sala de Uso Múltiple, Vestidor	1,44
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	6	Terminal Terrestre, Centro de Asistencia Social, Oficina, Edificio de Oficinas, Banco, Financiera	1,49
	7	Edificio de Parqueaderos, Planta de Tratamiento de Agua, Planta de Bombas de Agua, Bateria Sanitaria	1,22
EDUCACIÓN	8	Aula, Auditorio	1,56
	9	Centro Cultural	1,15
SEGURIDAD	10	Retén Policial, UPC	1,27
	11	Reducorio, UVC, Estación de Bomberos	1,53
SALUD	12	Centro de Salud, Dispensario Médico, Clínica	2,01
	13	Hospital	2,44
RELIGIOSO	14	Iglesia, Capilla, Sala de Culto, Convento	1,50
SERVICIOS FUNERARIOS	15	Cementerio, Funeraria	1,22
INDUSTRIAL	16	Galpón Comercial, Bodega Comercial, Bodega Industrial, Nave Industrial	0,78
DEPORTIVO	17	Piscina Cubierta, Escenario Deportivo Cubierto	1,50
RECREATIVO	18	Sauna, Turco, Hidromasaje, Jacuzzi	0,81
HOSPEDAJE	19	Hostal, Motel	1,18
	20	Hostería, Hotel	1,55
COMERCIO	21	Almacén, Comercio Menor, Local, Lavadora de Autos	1,00
	22	Centro Comercial, Restaurante, Mercado, Pasantía	1,39

6) Depreciación. - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$Ld = Ln (Rs + (1 - Rs) (1 - De))$$

Donde:

- Ld** = Valor de la construcción depreciada o usada.
Ln = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla No. B).
Rs = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla No. E)
1 = Constante
De = Factor (determinado en la Tabla No. E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y Rs se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

- a. Determinación del Factor De.** - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De= Porcentaje (%) de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{EsCs}{Vdu} \times 100$$

Donde:

- De** = % de la Edad
EsCs = Edad de la Construcción
Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla No. D.

TABLA D TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
x=0	0	2,5	18,1	51,6
0<x≤5	2,62	5,08	20,25	53,94
5<x≤10	5,5	7,88	22,6	55,21
10<x≤15	8,62	10,93	25,16	56,69
15<x≤20	12	14,22	27,93	58,29
20<x≤25	15,62	17,75	30,89	60
25<x≤30	19,5	21,53	34,07	61,84
30<x≤35	23,62	25,55	37,45	63,8
35<x≤40	28	29,81	41,03	65,87
40<x≤45	32,62	34,32	44,82	68,06
45<x≤50	37,5	39,07	48,81	70,37
50<x≤55	42,62	44,07	53,01	72,8
55<x≤60	48	49,32	57,41	75,35
60<x≤65	53,62	54,8	62,02	78,02
65<x≤70	59,5	60,52	66,83	80,8
70<x≤75	65,62	66,49	71,85	83,71
75<x≤80	72	72,71	77,07	86,73
80<x≤85	78,62	79,16	82,49	89,87
x>85	85,5	85,87	88,12	93,13

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

- b. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.** - De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la siguiente Tabla:

TABLA E VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. Estado de Conservación: Se aplicarán los siguientes coeficientes:

TABLA F TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

II Construcciones Abiertas

Valores Unitarios del m² de Construcción y Factores de Corrección del Valor

- 1) Áreas Abiertas.** - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación, se considerarán los siguientes valores unitarios:

TABLA H USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) 2016
1	Piscina	m ²	\$ 403,04
2	Cisterna	m ²	\$ 273,89
3	Cancha de arcilla	m ²	\$ 29,17
4	Cancha de césped sintético	m ²	\$ 33,01
5	Cancha de en cementada	m ²	\$ 50,02
6	Cancha de en gramada	m ²	\$ 19,45
7	Escenario deportivo abierto	m ²	\$ 578,54
8	Terraza con acabado	m ²	\$ 168,00
9	Parqueadero con acabado	m ²	\$ 51,51
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m ²	\$ 231,46
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	\$ 178,46
12	Mirador	m ²	\$ 172,32
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	\$ 9,71
14	Jardín-Patio de césped	m ²	\$ 13,58
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	\$ 26,25
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	\$ 38,31
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	\$ 99,56
18	Lavandería - Secadero	m ²	\$ 85,75
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 462,22
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 328,94

- 2) Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de “Estado de Conservación” descrito en la Tabla siguiente:

TABLA G ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
MUY BUENO	1
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral o de relevamiento se considerará el estado de conservación como MUY BUENO.

III Adicionales Constructivos

Valores Unitarios y Factores de Corrección del Valor

- 1) Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla siguiente:

TABLA I ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	(COSTOS DIRECTOS) 2016
1	Área verde comunal	m ²	\$ 15,00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	\$ 51.735,00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3,00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m ²	\$ 45,00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m ²	\$ 85,00
6	Cerramiento de hierro	m ²	\$ 73,00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	\$ 124,00
8	Cerramiento de piedra	m ²	\$ 43,00
9	Cerramiento de adobe /tapial	m ²	\$ 39,00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m ²	\$ 51,00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 25,00
12	Circulación peatonal de cerámica/gress	m ²	\$ 60,00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	\$ 32,00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	\$ 32,00
15	Circulación vehicular asfalto	m ²	\$ 23,00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	\$ 13,00
17	Cisterna de hormigón armado	m ²	\$ 228,00
18	Talud	m ³	\$ 7,00
19	Grada de estructura de hierro	m ²	\$ 120,00
20	Grada de ladrillo	m ²	\$ 124,00
21	Graderío	m ²	\$ 86,00
22	Muro de gaviones	m ³	\$ 83,00
23	Muro de hormigón	m ³	\$ 379,00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 162,00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 90,00
26	Pavimento resistente	m ²	\$ 46,00
27	Pavimento simple	m ²	\$ 29,00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	\$ 238,00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156,00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 30,00

- 2) Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación establecidos en la Tabla G.

IV

Determinación del Avalúo de la Construcción de Adicionales Constructivos

- 1) **Avalúo de las Construcciones Cubiertas.** - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

S_c = Área de la construcción en m²

A_u = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla No. B)

P_{cc} = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

2) Avalúo de las Construcciones Abiertas. - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{cab} = S_a \times A_{uH} \times P_{ca}$$

Donde:

V_{cab} = Avalúo de la construcción abierta

S_a = Área de la construcción en m²

A_{uH} = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla H)

P_{ca} = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales (Tabla G)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla H de la presente Ordenanza.

3) Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos. - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{adi} = V_{aI} \times N \times P_{cad}$$

Donde:

V_{adi} = Avalúo del adicional constructivo

V_{aI} = Valor del adicional constructivo (Tabla I)

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

P_{cad} = Factor de corrección de abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales (Tabla G)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla I de la presente Ordenanza.

V

Avalúo de los Predios Urbanos y Rurales

- 1) Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta
 - a. El valor del lote o solar
 - b. El valor de la construcción o construcciones, y
 - c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vt = As + Ac + Aadi$$

Donde:

Vt	=	Avalúo del predio urbano
As	=	Valor del terreno
Ac	=	Valor de la construcción (cubierta-abierta)
Aadi	=	Valor de los adicionales constructivos al predio

Art. 25.- 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 y otras leyes.

Art. 26.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b) El dos por mil (2 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

letra a).

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,55 o/oo (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (20/00) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art.- 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 31.- 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32. - ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DESCUENTO	DE
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 COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Lev.

Art. 34. ELIMPUESTOQUE 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

Art. 35.- 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. 36. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 37. –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 Agrologica de tierras definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que 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 Agrologica 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 agroológica, permite el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11

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:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	12652	11037	9960	7806	6999	5653	4038	2557
SH 3.2	9781	8532	7700	6035	5411	4370	3122	1977
SH 5.1	12600	10991	9919	7774	6970	5630	4021	2547

SH 3.11	38108	33243	30000	23514	21081	17027	12162	7703
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural**, será afectado por los siguientes factores 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 reducir 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 MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son 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 considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Nota. Si en el Municipio tiene solo catastro rural con sistema de la AME, hay que incorporar a continuación los parámetros técnicos de valoración de edificaciones.

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

Art. 38. – 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.518 del COOTAD.

Art. 39. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,30 o/oo (CERO PUNTO TREINTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 40 –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 por mil del valor de la propiedad.

Art. 41. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

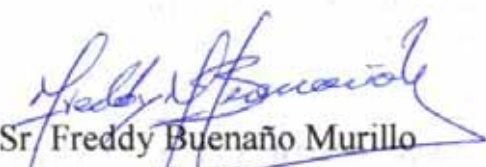
Art. 42. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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.

Art. 43. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Concejo Municipal de Quinsaloma, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, así como en la Pagina Web Institucional y Gaceta Oficial, de acuerdo a los Arts. 322, 324 y 168 de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD.

Art. 44.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda derogada 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 2018-2019”, misma que fue publicada en el Registro Oficial, Edición Especial N° 436 del 2 de Mayo del 2018 y todas las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Quinsaloma, a los 24 días del mes de diciembre del 2019.


f.) Sr. Freddy Buenaño Murillo
Alcalde


f.) Ab. Gabriela Cedeño Zambrano
Secretaria General

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Quinsaloma, a los veinticuatro días del mes de diciembre del 2019, 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 2020-2021”., fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Quinsaloma, en dos sesiones de fecha 19 y 23 de diciembre de 2019.- Lo Certifico.


f.) Ab. Gabriela Cedeño Zambrano
Secretaria General

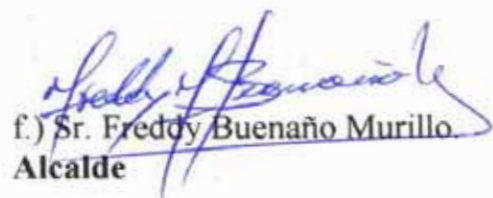
PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA.- Quinsaloma a los veinticuatro días del mes de diciembre de 2019, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización

Territorial Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quinsaloma 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 2020-2021”**., para su sanción respectiva.



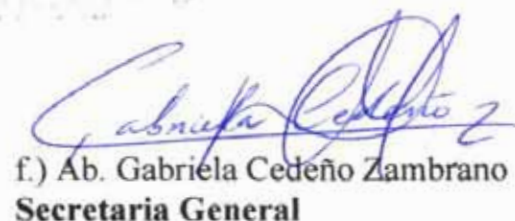
f.) Ab. Gabriela Cedeño Zambrano
Secretaria General

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA.- Quinsaloma, a los veinticuatro días del mes de diciembre de 2019. De conformidad con la disposición contenida en el inciso quinto del artículo 322 y 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO y ORDENO** la promulgación y publicación de la presente **“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 2020-2021”**., A fin de que se le dé el trámite legal correspondiente.- Cúmplase, notifíquese y publíquese.



f.) Sr. Freddy Buenaño Murillo
Alcalde

CERTIFICACIÓN: Quinsaloma, a los veinticuatro días del mes de diciembre de 2019; la infrascrita Secretaria General del Concejo Municipal de Quinsaloma, certifica que el señor Freddy Buenaño Murillo, Alcalde del Cantón Quinsaloma, proveyó la sanción y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. Lo Certifico.-



f.) Ab. Gabriela Cedeño Zambrano
Secretaria General

