

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
HUAMBOYA.

CONSIDERANDO;

- Que,** el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que,** el artículo 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que,** el artículo 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 artículo 55, literal I) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la competencia exclusiva de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros

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

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

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

**Que,** las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización mantendrán actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

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

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular;

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

- Que,** el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que,** los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;
- Que,** en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios Ancestrales; señala 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, y;
- Que,** en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro;

En ejercicio de las atribuciones que le concede la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**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 DEL CANTÓN HUAMBOYA PARA EL BIENIO 2018 -2019.**

**CAPITULO I  
DEFINICIONES**

**Art. 1.- De los bienes nacionales:** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes

nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 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 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. 6.- Jurisdicción territorial:** Comprende dos procesos de intervención:

a) **La 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 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 componga de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como

área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a zona, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de zona, dos para identificación de sector, dos para identificación de manzana (en lo urbano) y 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 y la determinación del hecho generador.

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

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

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad 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 otras entidades que poseen información de la propiedad:** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

## CAPÍTULO II

### DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO 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 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 la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 9.- Notificación:** Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

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

**Art. 10.- Sujeto activo:** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Huamboya.

**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 yacientes 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. 12.- 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 VII, Sección Quinta de la misma ley.

### CAPÍTULO III OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Art. 13.- Valor de la transacción:** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GAD Municipal de Huamboya, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Art. 14.- De la información remitida por las Instituciones Financieras:** Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 15.- De la sistematización de la información:** La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 16.- Establecimiento de valor de la propiedad:** La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD Municipal de Huamboya, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 17.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad:**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
De 1	A 49999	0%
De 50000	A 100000	70%
De 100001	A 500000	75%
De 500001	A 1'000000	80%
De 1'0000001	A más	90%

**Art. 18.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca:** Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 19.- De la actualización de los avalúos catastrales:** Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 20.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral:** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 21.- Avalúo del predio por declaración voluntaria:** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

#### CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 22.- Deduciones, rebajas y exenciones:** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 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, de



así requerirse, 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 R.B.U (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 R.B.U del año anterior.

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

**Art. 23.- 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 artículo 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. 24.- 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 serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 25.- Liquidación de los créditos:** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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. 26.- 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. 27.- Sanciones tributarias:** Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 28.- Certificación de avalúos:** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GAD municipal de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GAD municipal; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD municipal por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 29.- Intereses por mora tributaria:** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Huamboya**  
GAD MUNICIPAL  
**CAPITULO V**  
**IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**  
Construyendo tu futuro

**Art. 30.- 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. 31.- 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 descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Art. 32.- Impuestos que gravan a los predios urbanos:** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del COOTAD:

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

**Art. 33.- Valor de la propiedad urbana:**

**a) Valor de 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 COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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 (art. 495), 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 suelo 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.

Infraestructura básica				Infraestructura complementaria		Servicios municipales			
Alcantarillado	Agua potable	Electricidad y alumbrado p.	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Aseo de calles	Recolección de basura	Total	Total manzanas
90	94	94	93	56	85	86	94	86	8
10	6	6	8	45	16	14	7	14	
94	90	91	78	18	70	66	100	76	16
6	10	9	22	82	30	35	0	24	
63	89	50	40	3	15	11	87	45	28
37	11	50	60	97	85	89	13	55	
16	72	35	28	3	0	0	58	27	14
84	28	65	72	97	100	100	42	73	
4	38	21	15	0	0	0	30	14	13
96	62	79	85	100	100	100	70	86	
53	77	58	51	16	34	33	74	49	79
47	23	42	49	84	66	67	26	51	

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

<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO AÑO 2018 – 2019</b>					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR M2	LÍMITE INFERIOR	VALOR M2	NRO. MANZANA
1	9.63	32	8.0	27	8
2	7.94	26	6.17	20	16
3	5.83	20	3.80	13	28
4	3.62	13	2.47	8	14
5	2.33	8	1.08	5	13

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio. El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

<b>CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES</b>	
<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
1.1.- Relación frente/fondo	1.0 a .94
1.2.- Forma	1.0 a .94
1.3.- Superficie	1.0 a .94
1.4.- Localización en la manzana	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.-Características del suelo	1.0 a .95
2.2.-Topografía	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA</b>	1.0 a .88
Agua potable	
Alcantarillado	
Energía eléctrica	
<b>3.2.-VIAS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
Adoquín	1.0 a .88
Hormigón	
Asfalto	
Piedra	
Lastre	
Tierra	

<b>3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS</b>	1.0 a .93
Aceras	
Bordillos	
Teléfono	
Recolección de basura	
Aseo de calles	

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 determinación 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 avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará Otras inversiones como; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso.

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

Factores - Rubros de Edificación del predio					
Constante Reposición		Factores - Rubros de Edificación del predio			
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
1 piso					
+ 1 piso					
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>			
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Pisos</b>			
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230	<b>Cubierta</b>	
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Arena-Cemento	0,3100
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	0,3980	Fibro Cemento	0,6370
No tiene	0,0000	Tablon / Gress	1,4230	Teja Común	0,7910
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	Teja Vidriada	1,2400
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490	Zinc	0,4220
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Polietileno	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy	
<b>Entre Pisos</b>		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170
No Tiene	0,0000	Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170
Hormigón Armado	0,9500	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090
Hierro	0,6330	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000
Madera Común	0,3870	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000
Caña	0,1370	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000
Madera Fina	0,4220	Marmolina	1,2350	<b>Puertas</b>	
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0,0000
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,6420
Bóveda de Piedra	1,1970	Grafiado	1,1360	Caña	0,0150
<b>Paredes</b>		Champiado	0,6340	Madera Fina	1,2700
No tiene	0,0000	<b>Revestimiento Exterior</b>		Aluminio	1,6620
Hormigón Armado	0,9314	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630
Madera Común	0,6730	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010
Caña	0,3600	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300
Madera Fina	1,6650	Marmol	0,9991	Tol Hierro	1,1690
Bloque	0,8140	Marmetón	0,7020	<b>Ventanas</b>	
Ladrillo	0,7300	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000
Piedra	0,6930	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690
Adobe	0,6050	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3530
Tapial	0,5130	Grafiado	0,3790	Aluminio	0,4740
Bahareque	0,4130	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370
Fibro-Cemento	0,7011	<b>Escalera</b>		Hierro	0,3050
<b>Escalera</b>		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,0300	<b>Cubre Ventanas</b>	
Hormigón Armado	0,1010	Caña	0,0150	No tiene	0,0000
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Madera Fina	0,1490	Hierro	0,1850
Hormigón Simple	0,0940	Arena-Cemento	0,0170	Madera Común	0,0870
Hierro	0,0880	Marmol	0,1030	Caña	0,0000
Madera Común	0,0690	Marmetón	0,0601	Madera Fina	0,4090
Caña	0,0251	Marmolina	0,0402	Aluminio	0,1920
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,6290
Ladrillo	0,0440	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Malla	0,0210
Piedra	0,0600	Grafiado	0,0000	<b>Closets</b>	
<b>Cubierta</b>		Champiado	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	1,8600				
Hierro	1,3090				
Estereoestructura	7,9540				
Madera Común	0,5500				
Caña	0,2150				
Madera Fina	1,6540				
				Madera Común	0,3010
				Madera Fina	0,8820
				Aluminio	0,1920
				<b>INSTALACIONES</b>	
				<b>Sanitarios</b>	
				No tiene	0,0000
				Pozo Ciego	0,1090
				Servidas	0,1530
				Lluvias	0,1530
				Canalización Combinado	0,5490
				<b>Baños</b>	
				No tiene	0,0000
				Letrina	0,0310
				Baño Común	0,0530
				Medio Baño	0,0970
				Un Baño	0,1330
				Dos Baños	0,2660
				Tres Baños	0,3990
				Cuatro Baños	0,5320
				+ de 4 Baños	0,6660
				<b>Eléctricas</b>	
				No tiene	0,0000
				Alambre Exterior	0,5940
				Tubería Exterior	0,6250
				Empotradas	0,6460

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

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

**Art. 34.- 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. 35.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata:** Los propietarios de solares no edificados o 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 1º/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 2º/00 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 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.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 36.- Zonas urbanas marginales:** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)



Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 37.- Determinación del impuesto predial urbano:** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.55 0/00 (UNO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL) calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 38.- Recargo a los solares no edificados:** El recargo del dos por mil 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. 39.- Liquidación acumulada.-** Cuando un propietario posea varios predios valuados 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 artículo 505 del COOTAD.

**Art. 40.- 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 artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 41.- 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 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. 42.- Objeto del impuesto:** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 43. Impuesto que grava a la propiedad rural:** Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD:

1. El impuesto a la propiedad rural

**Art. 44.- 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. 45.- Existencia del hecho generador:** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones
7. Gastos e Inversiones

**Art. 46.- 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; 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, 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 similares u 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 de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, 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 las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

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. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); 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 tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrología, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

<b>SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE HUAMBOYA</b>	
1	SECTOR HOMOGÉNEO 1 HUAMBOYA VÍA PRINCIPAL
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2 HUAMBOYA-VÍA LA LIBERTAD
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3 SALVADOR A. Y VALLE P
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4 SHANGAIME
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5 CHIGUAZA - LA PURÍSIMA
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6 SEXTA COOPERATIVA
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7 SÉPTIMA COOPERATIVA

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	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH1	8.338,71	7.362,90	6.387,10	5.500,00	4.435,48	3.991,94	2.483,87	1.508,47
SH2	7.144,00	6.308,00	5.472,00	4.712,00	3.800,00	3.420,00	2.128,00	1.292,00
SH3	4.700,00	4.150,00	3.600,00	3.100,00	2.500,00	2.200,00	1.250,00	650,00
SH4	4.177,70	3.688,89	3.200,00	2.755,56	2.222,22	1.955,56	1.111,11	577,78
SH5	4.700,00	4.150,00	3.600,00	3.100,00	2.500,00	2.200,00	1.250,00	650,00
SH6	2.653,64	2.263,64	1.963,64	1.690,91	1.363,64	1.200,00	681,82	354,55
SH7	2.653,64	2.263,64	1.963,64	1.690,91	1.363,64	1.200,00	681,82	354,55

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 producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES	
<b>1.- GEOMÉTRICOS:</b>	
<b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
Regular	
Irregular	
Muy irregular	
<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
Capital provincial	
Cabecera cantonal	
Cabecera parroquial	
Asentamiento urbanos	
<b>1.3. SUPERFICIE</b>	<b>2.26 A 0.65</b>
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	

0.1001	a	0.1500	
0.1501	a	0.2000	
0.2001	a	0.2500	
0.2501	a	0.5000	
0.5001	a	1.0000	
1.0001	a	5.0000	
5.0001	a	10.0000	
10.0001	a	20.0000	
20.0001	a	50.0000	
50.0001	a	100.0000	
100.0001	a	500.0000	
+ de 500.0001			
<b>2. - TOPOGRÁFICOS</b>			<b>1.00 A 0.96</b>
Plana			
Pendiente leve			
Pendiente media			
Pendiente fuerte			
<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>			<b>1.00 A 0.96</b>
Permanente			
Parcial			
Ocasional			
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>1.00 A 0.93</b>
Primer orden			
Segundo orden			
Tercer orden			
Herradura			
Fluvial			
Línea férrea			
No tiene			
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>			
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b>			<b>1.00 A 0.70</b>
Deslaves			
Hundimientos			
Volcánico			
Contaminación			
Heladas			
Inundaciones			
Vientos			
Ninguna			
<b>5.2.- EROSIÓN</b>			<b>0.985 A 0.96</b>
Leve			
Moderada			
Severa			
<b>5.3.- DRENAJE</b>			<b>1.00 A 0.96</b>
Excesivo			
Moderado			
Mal drenado			
Bien drenado			
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b>			<b>1.00 A 0.942</b>
5 Indicadores			
4 Indicadores			
3 Indicadores			

2 Indicadores	
1 Indicadores	
0 Indicadores	

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.

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 procedimientos: 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 TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

**b) Valor de edificaciones:** Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al 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.

**Art. 47.- 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. 48.- 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. Artículo 518 del COOTAD.

**Art. 49.- Determinación del impuesto predial:** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1.05 0/00 (UNO PUNTO CERO CINCO POR MIL) calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 50.- 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 artículo 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. 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 prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. 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. 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. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

**DISPOSICIÓN FINAL**

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Huamboya, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

Lic. Ramón Martínez Jua Yurangui  
**ALCALDE DEL GADMH**

Ab. Senker Dalton Arévalo Vázquez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO** que la presente Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Huamboya para el bienio 2018 -2019, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en dos debates; los días once y veintiuno de diciembre de dos mil diecisiete.

Ab. Senker Dalton Arévalo Vázquez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

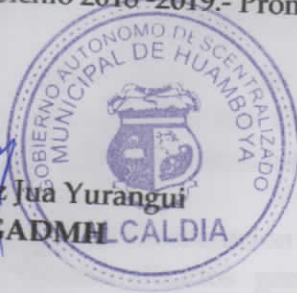
**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.-** En Huamboya a los veintidós días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, a las diez horas.- De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Huamboya para el bienio 2018 - 2019, al Sr. Alcalde para su sanción y promulgación.

Ab. Senker Dalton Arévalo Vázquez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.-** Huamboya, a los veintisiete días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, a las nueve horas. Por reunir los requisitos legales exigidos; de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial



Autonomía y descentralización procedo a sancionar la presente Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Huamboya para el bienio 2018 -2019.- Promúlguese y ejecútese.



*[Signature]*  
**Lic. Ramón Martínez Jua Yurangui**  
**ALCALDE DEL GADMH CALDIA**

Proveyó y firmó 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 del cantón Huamboya para el bienio 2018 -2019, en la fecha antes señalada.- CERTIFICO.



*[Signature]*  
**Ab. Senker Dalton Arévalo Vázquez**  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

