REGISTRO OFICIAL

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés

Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 294

Quito, jueves 22 de febrero de 2018

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Cumandá: 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 ..... 2**

- **Cantón: Paquisha: Que regula la formación del catastro predial urbano y rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018 - 2019..... 31**

LEXIS

CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN

Art. 107.- Materia no protegible.- No son objeto de protección las disposiciones legales y reglamentarias, los proyectos de ley, las resoluciones judiciales, los actos, decretos, acuerdos, resoluciones, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, y los demás textos oficiales de orden legislativo, administrativo o judicial, así como sus traducciones oficiales.

Tampoco son objeto de protección los discursos políticos ni las disertaciones pronunciadas en debates judiciales. Sin embargo, el autor gozará del derecho exclusivo de reunir en colección las obras mencionadas en este inciso con sujeción a lo dispuesto en este Capítulo.

Art. 116.- ...

La información y el contenido de las bases de datos producto de las investigaciones financiadas con recursos públicos serán de acceso abierto. Las instituciones o entidades responsables de tales investigaciones deberán poner a disposición dicha información a través de las tecnologías de la información.

REGISTRO OFICIAL: Órgano del Gobierno del Ecuador marca registrada de la Corte Constitucional.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas. Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

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

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

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

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

Que, mediante Registro Oficial, Edición Especial Año III, Nº 497, de fecha Quito, viernes 12 de febrero de 2016, se publicó LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTÓN CUMANDÁ;

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i, 56, 57, 58, 59 y 60, y el Código Orgánico Tributario expide la siguiente ordenanza.

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 DEL CANTÓN CUMANDÁ

TÍTULO I
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. 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 se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 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 la información catastral, del valor de la propiedad y 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 momentos 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 PARROQUIAL URBANA y RURAL, 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 de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

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

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

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

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

Art. 7.- Catastros y Registro de la Propiedad.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cumandá 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
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 construcción 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.- A este efecto la dirección financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

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 personería jurídica, como señalan los artículos 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 Cumandá. En la definición de responsabilidad del tributo, se deberá definir en la escritura pública.

Art. 12.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante el director financiero municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal del cantón Cumandá, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el director financiero municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 14.- Adicional del Cuerpo de Bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos Municipal del Cantón Cumandá, que son adscritos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, en su determinación se aplicará el 0.15x1000 (por mil) del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según Art. 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. OF. Nº. 429, 27 septiembre de 2004. Ley Orgánica del Sector Eléctrico, impuesto de los bomberos.

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según Art. 6, literal i del COOTAD. Ley 2010-10-19 Reg. OF. Nº. 303.

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.

LEXIS

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

Art. 16.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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 Tributario.

Art. 19.- Certificación de avalúos.- La oficina de avalúos y catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 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 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, de las cabeceras parroquiales y 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 Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, 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 artículos 494 al 513 del COOTAD:

1. El impuesto a los predios urbanos; y,
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 esta ordenanza; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CUMANDÁ
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2018

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CANTON CUMANDA									
Sectores H.	Alcantarilla	Agua Potable	Ener. y Alum.	Red Vial	Acera y Bord	Red Telef.	Rec.Basura	Aseo Calles	PROMEDIO
UNO	100,00	100,00	100,00	97,55	100,00	100,00	100,00	100,00	99,69
	0,00	0,00	0,00	2,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,31
DOS	100,00	100,00	100,00	92,22	85,85	92,23	100,00	100,00	96,29
	0,00	0,00	0,00	7,78	14,15	7,77	0,00	0,00	3,71
TRES	100,00	100,00	99,38	70,49	80,97	55,49	100,00	76,00	85,29
	0,00	0,00	0,62	29,51	19,03	44,51	0,00	24,00	14,71
CUATRO	99,07	99,07	99,27	49,83	51,53	50,87	52,00	46,47	68,51
	0,93	0,93	0,73	50,17	48,47	49,13	48,00	53,53	31,49
CINCO	99,17	100,00	81,08	59,59	22,52	50,00	49,55	0,00	57,74
	0,83	0,00	18,92	40,41	77,48	50,00	50,45	100,00	42,26
SEIS	97,50	98,75	63,90	24,18	0,00	50,00	48,00	0,00	47,79
	2,50	1,25	36,10	75,82	100,00	50,00	52,00	100,00	52,21
	60,51	46,51	61,09	20,16	0,00	43,33	46,40	0,00	34,75
	39,49	53,49	38,91	79,84	100,00	56,67	53,60	100,00	65,25
OCHO	19,92	14,88	18,00	17,20	0,00	15,00	24,00	0,00	13,63
	80,08	85,12	82,00	82,80	100,00	85,00	76,00	100,00	86,38
PROMEDIO	84,52	82,40	77,84	53,90	42,61	57,12	64,99	40,31	62,96
DEFICIT	15,48	17,60	22,16	46,10	57,39	42,88	35,01	59,69	37,04

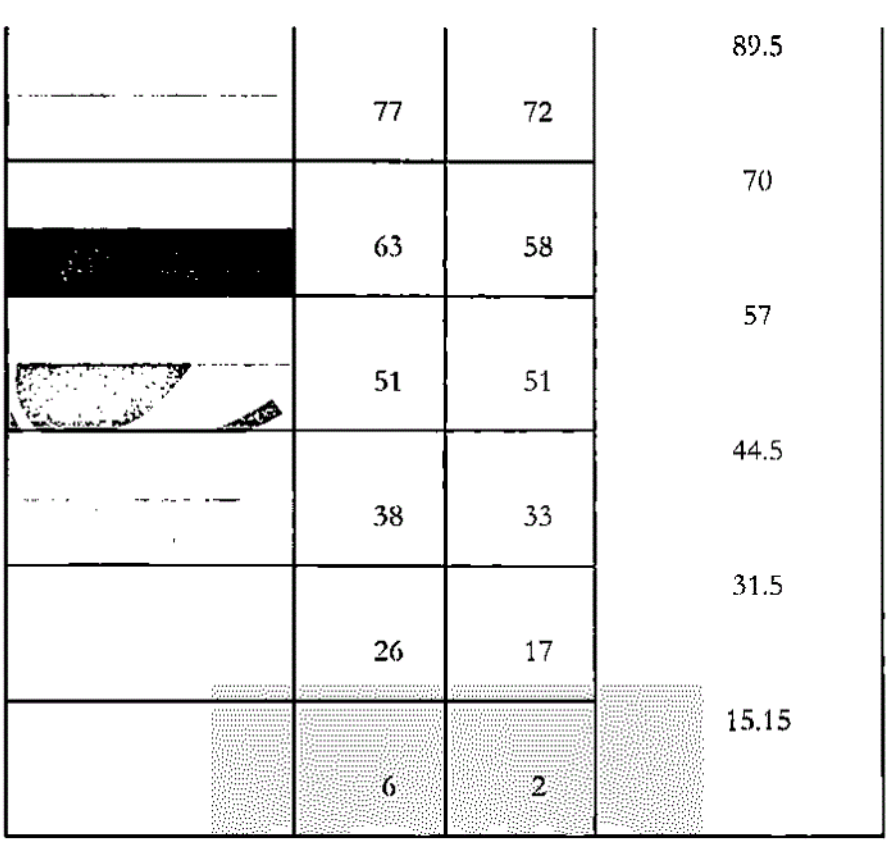
Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual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

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2018-2019

ÁREA URBANA DE CUMANDÁ

TABLA VALOR M2 DE TERRENO

SECTORES HOMOGENEOS	VALORES		INTERSECCION
	MAYOR	MENOR	
[redacted]	128	123	114.5
[redacted]	102	92	



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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
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
2.- TOPOGRÁFICOS	

2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2. TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93.
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

LEXIS

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m^2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

VI = Vsh x Fa x s

Dónde:

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. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

MUNICIPIO DEL CANTÓN CUMANDÁ

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO Y RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		**ACABADOS**		**INSTALACIONES**	
Columnas y Pilastras		**Revestimiento de Pisos**		**Sanitarias**	
No Tiene	**0**	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,563	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,0935
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0806
Hierro	1,5471	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0806
Madera Común	0,6971	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,4317	Canalización Combinado	0,1712
Caña	0,4685	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	7,4558	**Baños**	
Bloque	0,4798	Marmeton (Terrazo)	0,8629	No tiene	0

Ladrillo	0,4798	Marmolina	1,3375	Letrina	0,1488
Piedra	0,5495	Baldosa Cemento	0,3765	Baño Común	0,1248
Adobe	0,4798	Baldosa Cerámica	0,5353	Medio Baño	0,0952
Tapial	0,4798	Parquet	0,7825	Un Baño	0,1248
		Vinyl	0,5784	Dos Baños	0,2497
Vigas y Cadenas		Duela	0,9665	Tres Baños	0,3745
No tiene	0	Tablon / Gress	0,7825	Cuatro Baños	0,4993
Hormigón Armado	0,6434	Tabla	0,7535	+ de 4 Baños	0,7489
Hierro	0,8701	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,3233	Cemento Alisado	0,4317	**Eléctricas**	
Caña	0,1557			No tiene	0
Madera Fina	0,617	**Revestimiento Interior**		Alambre Exterior	0,3693
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,3968
Entre Pisos		Madera Común	1,126	Empotradas	0,4167
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado(Losa)	0,3452	Madera Fina	1,8946		
Hierro	0,5561	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4129		
Madera Común	0,22	Tierra	0,3605		
Caña	0,1716	Mármol	2,995		
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115		
Madera y Ladrillo	0,2017	Marmolina	1,235		
Bóveda de Ladrillo	0,2014	Baldosa Cemento	0,6675		
Bóveda de Piedra	0,5432	Baldosa Cerámica	1,224		
		Azulejo	1,2467		
Paredes		Grafiado	0,3803		
No tiene	0	Champiado	0,634		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	4,326		
Madera Común	0,7599				
Caña	0,1713	**Revestimiento Exterior**			
Madera Fina	1,5144	No tiene	0		
Bloque	0,7194	Madera Fina	0,5199		
Ladrillo	1,1056	Madera Común	0,8748		
Piedra	3,1767	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1907		
Adobe	0,8635	Tierra	0,1669		
Tapial	2,0446	Mármol	4,4256		
Bahareque	0,4563	Marmetón	4,4256		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	4,4256		

		Baldosa Cemento	0,2227		
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406		
No Tiene	0	Grafiado	0,1761		
Hormigón Armado	0,3456	Champiado	0,2086		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,0966		
Hormigón Simple	0,2701	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072		
Hierro	0,177	Cemento Alisado	2,0025		
Madera Común	0,0471				
Caña	0,0251	**Revestimiento Escalera**			
Madera Fina	0,089	No tiene	0		
Ladrillo	0,0248	Madera Común	0,0154		
Piedra	0,0694	Caña	0,015		
		Madera Fina	0,0565		
Cubierta		Arena-Cemento	0,0046		
No Tiene	0	Tierra	0,0037		
Hormigón Armado (Losa)	1,9951	Mármol	0,123		
Hierro (Vigas Metálica	1,1222	Marmetón	0,123		
Estereoestructura	10,1754	Marmolina	0,123		
Madera Común	0,6916	Baldosa Cemento	0,0092		
Caña	0,1291	Baldosa Cerámica	0,0623		
Madera Fina	0,9744	Grafiado	0,3531		
		Champiado	0,3531		
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0491		
		Tumbados			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,3555		
		Caña	0,161		
		Madera Fina	0,5911		
		Arena-Cemento	0,1878		
		Tierra	0,1517		
		Grafiado	0,3998		
		Champiado	0,2303		
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	0,6675		
		Estuco	0,5571		
		Cubierta			

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN

		No Tiene	0		
		Arena-Cemento	0,2053		
		Baldosa Cemento	0,7145		
		Baldosa Cerámica	0,806		
		Azulejo	0,649		
		Fibro Cemento	0,5098		
		Teja Común	0,6734		
		Teja Vidriada	1,6449		
		Zinc	0,4224		
		Polietileno	0,8165		
		Domos / Traslúcido	0,8165		
		Ruberoy	0,8165		
		Paja-Hojas	0,1819		
		Cady	0,117		
		Tejuelo	0,369		
		Puertas			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,5685		
		Caña	0,015		
		Madera Fina	1,1413		
		Aluminio	1,206		
		Enrollable	0,4875		
		Hierro-Madera	0,0521		
		Madera Malla	0,03		
		Tol Hierro	1,2753		
		Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,5739		
		Madera Común	0,2085		
		Madera Fina	0,3333		
		Aluminio	0,5355		
		Enrollable	0,237		
		Hierro-Madera	1		
		Madera Malla	0,1168		
		Cubre Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,1464		
		Madera Común	0,3044		
		Caña	0		

		Madera Fina	0,5485		
		Aluminio	0,3548		
		Enrollable	0,2853		
		Madera Malla	0,021		
		Closets			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,7073		
		Madera Fina	0,7148		
		Aluminio	0,649		
		Tol Hierro	1,2201		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahare que	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	0,90	0,90	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	0,80	0,79	0,70	0,80	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	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49

29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	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	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	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	0,40	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	0,40	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	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m^2 de la edificación es igual a sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

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

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 edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Art. 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 avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

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

Art. 28.- Impuesto a los solares no edificados.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 29.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de **1.38 X 1000** (uno punto treinta y ocho por mil), calculado sobre el valor imponible.

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 sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos

que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio, se tomará como base lo dispuesto por el 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, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

Art. 33.- Rebajas a la cuantía o valor del título.

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

LEXIS

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

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

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

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

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

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

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

CAPÍTULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 34.- 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. 35.- Impuestos que gravan a la propiedad rural.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD:

1. - El impuesto a la propiedad rural.

Art. 36.- 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. 37.- 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; y,
07) Gastos e inversiones.

Art. 38.- Valor de la propiedad.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos.-

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CUMANDÁ

No.	SECTORES	
1	SECTOR HOMOGENEO	3.1
2	SECTOR HOMOGENEO	3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO	4.1
4	SECTOR HOMOGÉNEO	5.1
5	SECTOR HOMOGÈNEO	5.2
6	SECTOR HOMOGÈNEO	4.2
7	SECTOR HOMOGÈNEO	3.3

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

SECTOR HOMO GENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL UELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	5333,33	4722,22	**4000,00**	3333,33	2777,78	2333,33	1777,78	1111,11
SH 3.2	3412,00	3021,04	**2559,00**	2132,50	1777,08	1492,75	1066,25	675,29
SH 4.1	3268,64	2924,58	2511,69	**2030,00**	1892,37	1479,49	1101,02	722,54
SH 5.1	2110,50	1852,07	1550,57	1292,14	**1206,00**	947,57	710,68	452,25
SH 5.2	1297,16	1138,33	953,02	794,18	**728,00**	582,40	436,80	277,96
SH 4.2	61161,29	55427,42	48419,35	**39500,00**	35677,42	28032,26	21024,19	13379,03
SH 3.3	35733,33	31638,89	**26800,00**	22333,33	18611,11	15633,33	11166,67	7072,22

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por aspectos Geométricos: Localización, forma, superficie. Topográficos: plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego: permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación: primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la

octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos: electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica a continuación.

COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES:

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98.
REGULAR.
IRREGULAR.
MUY IRREGULAR.

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96.
CAPITAL PROVINCIAL.
CABECERA CANTONAL.
CABECERA PARROQUIAL.
ASENTAMIENTO URBANOS.

1.3. SUPERFICIE **2.26 A 0.65.**

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

+ de 500.0001.

LEXIS

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 rural, en la realidad del territorio de cada propiedad dan la posibilidad de múltiples c entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condicion las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: valor de terreno = valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO.

S = SUPERFICIE DEL TERRENO.

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN.

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO.

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS.

FaT = FACTORES DE 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 texto del valor de la propiedad urbana.

Art. 39.- 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. 40.- Valor imponible de varios predios de un propietario.- Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 41.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural se aplicará la tarifa de **1.42 X 1000** (uno punto cuarenta y dos por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 42.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 43.- Forma y plazo para el pago.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

DISPOSICIÓN GENERAL.

ÚNICA. VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y será publicada en la página web institucional.

DIPOSICIÓN DEROGATORIA.

ÚNICA.- Deróguese LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTÓN CUMANDÁ, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Año III, Nº 497, Quito, viernes 12 de febrero de 2016.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a los 19 días del mes de diciembre del 2017.

Sr. Marco Elí Maquisaca Silva
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ

CERTIFICO:

Que **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 DEL CANTÓN CUMANDÁ,** fue debatida y aprobada en primer debate en sesión extraordinaria de concejo el día viernes 15 de diciembre del 2017 y debatida y aprobada en segundo debate en sesión ordinaria de concejo el día martes 19 de diciembre del 2017.

Cumandá, martes 19 de diciembre de 2017.

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM CUMANDÁ

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cumandá, martes 26 de diciembre del 2017. De conformidad con lo que dispone el Art. 322; y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y de Descentralización. Esta Alcaldía sanciona y dispone la promulgación de 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 DEL CANTÓN CUMANDÁ, en el Registro Oficial y Página web institucional.

Sr. Marco Elí Maquisaca Silva
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ

Razón: sancionó y firmo la Ordenanza que antecede el Sr. Marco Elí Maquisaca Silva, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cumandá, en la fecha que consta en el documento.

Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DE CONCEJO GADMCC.

LEXIS

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PAQUISHA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "l) 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 Artículo 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 Artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales, los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del 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 Artículo 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.

Y, 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 DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 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. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 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.

Artículo 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".

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y ocho para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones y complementos constructivos.

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

Artículo 7. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio del Cantón Paquisha 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

Artículo 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 construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 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.

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

Artículo 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 Artículo: 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.

Artículo 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículo 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

Artículo 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 RBU (Remuneración

Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU 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.

Artículo 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 Artículo6 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.

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

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Artículo 150 del Código 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.

Artículo 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos 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.

Artículo 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 Artículo 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 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.

Artículo 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, 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, de la que formará parte un representante de las autoridades parroquiales.

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

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Artículo 24. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) VALOR DEL TERRENO.

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, tipos de suelo, 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 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 Paquisha.

LEXIS

TABLA 1.- CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2017

PAQUISHA												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	100.00	78.11	91.42	91.94	67.50	68.56	63.99	78.96	100.00	86.76	82.73
	DEFICIT	0.00	21.89	8.58	8.06	32.50	31.44	36.01	21.04	0.00	13.24	17.27
2	COBERTURA	97.62	78.28	73.39	72.94	41.83	55.23	20.00	48.21	95.84	45.84	62.92
	DEFICIT	2.38	21.72	26.61	27.06	58.17	44.77	80.00	51.79	4.16	54.16	37.08
3	COBERTURA	73.61	68.16	49.80	43.69	25.51	31.98	6.60	15.28	81.94	13.89	41.05
	DEFICIT	26.39	31.84	50.20	56.31	74.49	68.03	93.40	84.72	18.06	86.11	58.96
4	COBERTURA	33.00	42.73	30.25	25.82	18.73	9.20	0.00	1.72	44.54	2.59	20.86
	DEFICIT	67.00	57.27	69.75	74.18	81.27	90.80	100.00	98.28	55.46	97.41	79.14
5	COBERTURA	13.23	14.24	7.09	3.52	10.08	0.89	0.00	0.00	17.86	0.00	6.69
	DEFICIT	86.77	85.76	92.91	96.48	89.92	99.11	100.00	100.00	82.14	100.00	93.31
6	COBERTURA	9.38	5.61	8.93	5.29	6.42	0.00	0.00	0.60	11.19	0.45	4.79
	DEFICIT	90.62	94.39	91.07	94.71	93.58	100.00	100.00	99.40	88.81	99.55	95.21
CIUDAD	COBERTURA	54.47	47.86	43.48	40.53	28.34	27.64	15.10	24.13	58.56	24.92	36.51
	DEFICIT	45.53	52.14	56.52	59.47	71.66	72.36	84.90	75.87	41.44	75.08	63.50

BELLAVISTA												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	88.88	78.64	84.12	80.13	39.73	0.00	86.67	88.93	76.43	73.63	69.72
	DEFICIT	11.12	21.36	15.88	19.87	60.27	100.00	13.33	11.07	23.57	26.37	30.28
2	COBERTURA	66.67	55.02	65.00	62.33	26.20	0.00	64.17	64.17	75.00	50.70	52.93
	DEFICIT	33.33	44.98	35.00	37.67	73.80	100.00	35.83	35.83	25.00	49.30	47.08
3	COBERTURA	36.13	18.23	24.43	17.07	9.55	0.00	15.73	15.73	19.40	15.60	17.19
	DEFICIT	63.87	81.77	75.57	82.93	90.45	100.00	84.27	84.27	80.60	84.40	82.81
4	COBERTURA	0.00	3.25	23.17	3.20	7.25	0.00	0.00	0.00	4.08	0.00	4.10
	DEFICIT	100.00	96.75	76.83	96.80	92.75	100.00	100.00	100.00	95.92	100.00	95.90
CIUDAD	COBERTURA	47.92	38.78	49.18	40.68	20.68	0.00	41.64	42.21	43.73	34.98	35.99
	DEFICIT	52.08	61.22	50.82	59.32	79.32	100.00	58.36	57.79	56.27	65.02	64.02

NUEVO QUITO												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	87.51	72.95	69.50	46.57	42.64	0.00	64.87	80.20	91.73	25.20	58.12
	DEFICIT	12.49	27.05	30.50	53.43	57.36	100.00	35.13	19.80	8.27	74.80	41.88
2	COBERTURA	60.73	48.23	31.90	10.63	27.58	0.00	31.71	35.83	57.20	10.80	31.46
	DEFICIT	39.27	51.77	68.10	89.37	72.42	100.00	68.29	64.17	42.80	89.20	68.54
3	COBERTURA	17.97	11.80	9.70	0.00	7.65	0.00	1.94	1.94	19.29	0.00	7.03
	DEFICIT	82.03	88.20	90.30	100.00	92.35	100.00	98.06	98.06	80.71	100.00	92.97
4	COBERTURA	9.92	4.59	2.92	0.00	4.23	0.00	0.00	0.00	9.72	0.00	3.14
	DEFICIT	90.08	95.41	97.08	100.00	95.77	100.00	100.00	100.00	90.28	100.00	96.86
CIUDAD	COBERTURA	44.03	34.39	28.50	14.30	20.52	0.00	24.63	29.49	44.49	9.00	24.94
	DEFICIT	55.97	65.61	71.50	85.70	79.48	100.00	75.37	70.51	55.51	91.00	75.06

SANTA ROSA												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	59.49	0.00	57.04	72.37	16.86	0.00	0.00	0.00	57.14	0.00	26.29
	DEFICIT	40.51	100.00	42.96	27.63	83.15	100.00	100.00	100.00	42.86	100.00	73.71
2	COBERTURA	21.42	0.00	15.43	15.29	7.79	0.00	0.00	0.00	15.46	0.00	7.54
	DEFICIT	78.58	100.00	84.57	84.71	92.21	100.00	100.00	100.00	84.54	100.00	92.46
3	COBERTURA	12.68	0.00	20.85	0.00	6.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.96
	DEFICIT	87.32	100.00	79.15	100.00	93.92	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.04
BARRIO	COBERTURA	31.20	0.00	31.10	29.22	10.24	0.00	0.00	0.00	24.20	0.00	12.60
	DEFICIT	68.80	100.00	68.90	70.78	89.76	100.00	100.00	100.00	75.80	100.00	87.40

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresados en las tablas 2 a la 5;

TABLA 2.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGENEOS EN PAQUISHA

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	8.783	47.18	7.196	41.75
SECTOR 2	7.195	38.56	5.608	32.60
SECTOR 3	5.607	32.22	4.020	29.79
SECTOR 4	4.019	28.39	2.432	25.48
SECTOR 5	2.431	17.17	0.844	16.09
SECTOR 6	2.436	8.20	0.540	1.00

TABLA 3.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGENEOS EN SANTA ROSA

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	4.688	12.16	2.755	10.57
SECTOR 2	2.754	4.65	0.841	4.08
SECTOR 3	1.337	1.50	1.157	1.50

TABLA 4.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGENEOS EN BELLAVISTA

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	7.920	18.700	5.733	16.030
SECTOR 2	5.732	11.420	3.545	10.450
SECTOR 3	3.544	6.380	1.357	5.490
SECTOR 4	1.771	2.000	0.648	1.000

TABLA 5.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGENEOS EN NUEVO QUITO

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	6.996	19.900	4.879	18.660
SECTOR 2	4.878	13.280	2.761	8.260
SECTOR 3	2.760	7.960	0.643	6.980
SECTOR 4	1.489	2.000	0.540	1.000

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: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Tipo de suelo; como se indica a continuación:

MODIFICACIÓN DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO MEDIANTE FACTORES DE AFECTACIÓN

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera el valor asignado a cada predio en base al costo por Eje Comercial.

Cada terreno (predio), tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y de las variantes a las que haya sido sometido, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definidos los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor por M2 individual asignado desde los Sectores Homogéneos y Ejes Comerciales.

1. Factores Geométricos

El factor de corrección Geométrico total (Fg) será el producto de los tres factores: frente (Ff), fondo (Fp), tamaño (Fta) y de localización en la Manzana (Flm), establecidos para corregir el valor base de cada lote dentro de la manzana y este factor total mínimo será de 0.85 y máximo de 1.10.

1.1 Factor Frente (Ff). - Considera la influencia del Frente de acuerdo a la propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería)

$$Ff = (Fa/Ft)^{0.25}$$

Donde:
Fa. - frente del lote a avaluarse
Ft. - frente del lote tipo
0.25.- exponente que equivale a sacar raíz cuarta (o sacar dos veces la raíz cuadrada).
Para aplicar la expresión anterior se considerará la siguiente condición:

0.5 Ft < Fa < 1.5 Ft

Donde el frente del lote a avaluarse deberá situarse entre la mitad del frente tipo y 1.4 veces del frente tipo.

Cuando el frente del lote a avaluarse sea menor de la mitad del frente del lote tipo se aplicará directamente el coeficiente 0.84.

Cuando el frente del lote a avaluarse sea mayor a 1.5 del frente del lote tipo se aplicará automáticamente el coeficiente 1.11.

Para lotes esquineros, en cabecera, manzaneros, al tener dos o más frentes se aplica un Factor de Frente particular. Dado que la suma de los dos o más frentes siempre va a ser superior al frente tipo mirado desde cualquiera de las dos calles, el factor máximo a aplicar sería 1.11 como mencionamos anteriormente. Esto significa un incremento del 11% sobre el precio del lote.

1.2 Factor profundidad o fondo (Fp). - Para aplicar este factor se utiliza el criterio Harper. De acuerdo con Harper la primera cuarta parte del lote debe contener la mitad del valor y las otras tres cuartas partes tendrían la otra mitad de valor del lote. En la figura 11 se muestra por cuartas partes: 50%, 21 %, 16% y 13%. Harper le da más importancia al valor de los primeros metros y castiga más a los últimos metros.

La ecuación de la curva para calcular el factor de profundidad es como sigue:

Fp = (Fot/Fx)^0.5

Donde:

Fot = Fondo del lote tipo

Fx = Fondo del lote a avaluar

0.5 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1.10 y el mínimo de 0.80.

Para lotes irregulares en su forma, su fondo (equivalente o ficticio) se calculará mediante la siguiente fórmula:

Fx = S/F

Donde:

Fx = Profundidad o fondo equivalente o ficticio

S = Superficie o área del lote

F = Frente del lote

Con el dato del fondo equivalente, se procederá a calcular el factor fondo de acuerdo a la expresión señalada anteriormente.

El lote esquinero, manzanero, en cabecera al tener más de un frente, tiene en la práctica un frente amplio dividido en dos o más calles y no tiene fondo. Lo que tiene es un aislamiento lateral contra uno o dos lotes vecinos que sí tienen fondo. En los lotes esquineros, si se mira desde una calle el fondo es el otro frente y desde la otra calle el fondo es el frente de la primera calle. Por tanto, no se le debe aplicar ningún factor de fondo y debemos partir del precio del lote tipo.

1.3 Factor tamaño (Fta). – La aplicación del factor del tamaño trabaja con la Ley de Oferta y Demanda. Según los expertos en Economía, la Curva de Demanda es descendente: a mayor precio, menor cantidad demandada y a menor precio mayor cantidad demandada. El criterio para aplicar el Factor de Tamaño considera que los lotes grandes pueden tener un magnífico frente y una óptima proporción, pero su tamaño lo obliga a encontrar pocos compradores. En el caso de los terrenos urbanos las variaciones se dan ante los Precios Totales. Una gran mansión tendrá muy pocos demandantes, mientras que una vivienda mínima popular tendrá todo el déficit de vivienda detrás. Un lote pequeño tiene muchos compradores, un lote grande solamente los empresarios de la construcción.

La variación por efectos del tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$Fta = ((0.25 \times St)/Sa)+0.75$$

Fta = Factor tamaño
St = Área del lote tipo
Sa = Área del lote a avaluar
El factor mínimo será 0.75 y máximo 1.10 por variación de tamaño o superficie.

1.4 Factor de localización en la Manzana (Flm).

Debido a la mayor demanda que existe históricamente por lotes ubicados en la esquina, es bien conocido que estos tienen un mayor valor unitario que los lotes mediales próximos. El origen de esta plusvalía obedece a sus mejores posibilidades de desarrollar locales de negocio, mayor perímetro de fachada, mayor aprovechamiento para el desarrollo de edificios de viviendas en los pisos altos por tener mejores condiciones de iluminación y ventilación.

LEXIS

Tabla 6.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR UBICACIÓN EN LA MANZANA (AME, 2011)

LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE (AME)
ESQUINERO	1
CABECERA	1
MANZANERO	1
INTERMEDIO	0.99
EN PASAJE	0.97

2. Factores Topográficos y de Calidad de suelos

La topografía o sea los detalles de relieve, que son las características naturales que pueden facilitar o impedir la ubicación de construcciones o que hagan más difícil su construcción. Esta variable es importante pues un terreno quebrado va a diferir de un plano, influyendo en la inversión para edificar.

En lo que respecta al tipo de suelo es importante considerar la calidad del suelo que posee el terreno en miras de cimentar una edificación. Básicamente las propiedades mecánicas de un suelo se disminuyen cuando existe la presencia de agua. Por otro lado, la tipología del suelo es importante considerar, ya que cimentar en suelos arena/grava es más económico, que cimentar en arcillas, o cimentar en suelos limosos que requiere de inversiones importante en reposición de material.

El factor de topografía y calidad del Suelo (Ftc) será el producto de los tres factores: topografía (F), saturación del suelo (Ss) y tipo de suelo(Ts) establecidos para corregir el valor base de cada lote dentro de la manzana.

2.1 Topografía. - Para determinar el factor de la topografía se realiza el análisis de las pendientes, de tal manera que para un terreno a nivel se considera una topografía con pendientes desde 0% hasta una pendiente del 5%. Para considerar un suelo Bajo Nivel o Sobre Nivel de la vía, se considera terrenos con pendientes desde 5.1% hasta 30%, lo cual significa que para un lote con un fondo de 20m, el desnivel es de 6m para una pendiente del 30%, lo que significa una excavación importante para poder edificar en dicho terreno (sobre nivel de vía) o a la vez construir un sistema aporticado para llegar al nivel de la vía (bajo nivel de la vía).

Para terrenos escarpados se considera pendientes desde el 30.1% hasta 50%. Cuando los terrenos superan el 50% de pendiente (10m de desnivel en 20m de longitud), conjugado con un suelo del tipo arcilla o limo, se presenta suelos inestables por deslizamientos, por lo cual será considerado cuando se analice Zonas de Riesgo.

Sin embargo, más del 90% de los terrenos en el área urbana de Paquisha son planos, por lo cual el análisis de pendientes se vuelve secundario, siendo lo más importante en el análisis, la accesibilidad al terreno, es decir que si el predio se encuentra a nivel de la vía o si se encuentra sobre nivel o bajo nivel de la misma. AME ha generado coeficientes de ponderación de acuerdo a las condiciones topográficas, los cuales se adaptan a nuestra propuesta, debido a los requerimientos Municipales.

Tabla 7.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS (AME)

CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS	Ss (AME)
A NIVEL	1.0
SOBRE NIVEL	0.98
BAJO NIVEL	0.98
ESCARPADO	0.95

LEXIS

2.3 Saturación del Suelo (Ss)

La Saturación del suelo es uno de los factores importantes al momento de escoger un terreno para edificar una vivienda, ya que cuando un suelo es cenagoso o inundable se tiende a invertir en el mejoramiento del suelo antes del desplante de la edificación. Desde el punto de vista de mecánica de suelos, un suelo en condiciones secas se comporta diferente que cuando se encuentra saturado o inundado, perdiendo sus características de capacidad portante.

Suelo Seco. – Un suelo seco, presenta una mejor condición para edificar, aunque también es importante analizar la tipología de suelo, sin embargo, indiferentemente el tipo de suelo, las condiciones secas permiten características adecuadas para cimentar, por lo tanto, la inversión de la construcción no se va afectar para cuando el suelo es seco.

Suelo Inundable. - Los suelos inundables van a estar afectados por las condiciones topográficas del terreno, de tal manera que cuando se presenta lluvias intensas o cercanía a quebradas, estos terrenos se ven afectos, pero sin embargo a un corto o mediano plazo, el agua se drena ya sea debido a las propias condiciones topográficas o a la presencia de suelos permeables. Por lo tanto, si se planifica edificar en un terreno con suelo inundable es necesario invertir en construir infraestructura adicional para contener y/o evacuar el agua, lo cual hace que el precio del terreno se vea afectado.

Suelo Cenagoso. - Básicamente un suelo Cenagoso, se genera debido a una topografía plana y del tipo cóncava, haciendo que el agua no pueda correr y a esto se suma la tipología del suelo del tipo impermeable o a la vez con nivel freático superficial que hace que el agua se almacene, afectando a las propiedades mecánicas del suelo. La presencia de suelos cenagosos, hace que se deba invertir en realizar una reposición del suelo y a la vez rellenar de tal manera que permita que el agua se pueda evacuar. Los terrenos con suelos cenagosos se ven afectados en su costo, por la inversión que se debe hacer para antes de edificar.

Tabla 8.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR CARACTERISTICAS DEL SUELO (AME)

CARACTERISTICAS DEL SUELO	Ss
SECO	1.0
INUNDABLE	0.98
CENAGOSO	0.93

Es importante mencionar que los factores se determinan en base al costo de la inversión que se debe realizar para generar un suelo apto para edificar.

2.4 Tipo de Suelo (Ts)

Desde el punto de vista de las propiedades mecánicas de los suelos, las arenas/gravas son los más adecuados para desplantar una edificación, mientras más grueso sea el tamaño de las partículas de los suelos, poseen mejores características para cimentar, siendo las arcillas los suelos intermedios y los limos los suelos con bajas características mecánicas. También es importante considerar que la presencia del agua afecta de mayor forma a los suelos limosos, luego a los suelos arcillosos y finalmente el efecto es bajo en los suelos granulares.

Es importante mencionar que los suelos se encuentran combinados, sin embargo, el suelo que predomine, será el que asigne las características principales.

Grava y arena. - De las partículas que componen el suelo, las que pueden ser más fáciles de reconocer son la grava y la arena, que aparecen como fracciones de roca visibles sin cohesión.

- Las partículas de arena tienen un diámetro menor de 0.2 cm (o 2 mm);
- Las partículas de grava tienen un diámetro de 0.2 a 7.5 cm;
- Las partículas mayores que la grava comúnmente se denominan boleos (7.5 a 25 cm) o rocas (más de 25 cm de diámetro).

Arcilla. - La arcilla es la parte más fina del suelo y muchas de sus partículas no son visibles incluso bajo el microscopio. Tiene fuertes propiedades de retención para el agua. La mayoría de las arcillas se pueden reconocer fácilmente ya que al perder agua se agrietan y forman terrones muy duros. La arcilla adsorbe muy lentamente el agua, pero una vez que lo hace, es capaz de retenerla en grandes cantidades y entonces dilatarse hasta alcanzar más del doble de su volumen. La arcilla se torna muy adhesiva al humedecerse. Cuando los suelos arcillosos están húmedos se vuelven demasiado adhesivos para trabajarlos y cuando están secos son demasiado resistentes.

Limo. - Las partículas de limo son mucho más pequeñas que las de arena; no son visibles a simple vista y están mucho más próximas unas de otras. El limo no deja pasar el agua tan fácilmente como la arena, y es menos permeable. Cuando el limo seco se desmenuza, se convierte en un polvo no tan fino como el de arcilla.

Por lo tanto, cuando el predio posea un suelo con una composición predominante de arena/grava, la inversión en cimentación no va superar los estándares normales que dependen de las cargas de la edificación y el factor es igual a 1.

Cuando la composición predominante del suelo sea la arcilla, se debe tener en consideración cuando se construya la cimentación de las edificaciones que la arcilla cambia de volumen con la presencia del agua, lo cual incrementará las cantidades de obra de la cimentación, por tal motivo, para compensar la inversión adicional en la cimentación se debe factorar el costo del terreno por 0.98.

Cuando la composición predominante del suelo sea limo, se debe tener cuidado ya que son suelos colapsables en estado suelto o semisuelto, los cuales son muy propensos a fluir con la presencia de corrientes de agua, por lo cual es necesario realizar cimentaciones más costosas para contrarrestar la baja capacidad de carga

del suelo y posibles asentamientos, por tal motivo, para compensar la importante inversión en la cimentación se debe factorar el costo del terreno por 0.94.

Tabla 9.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR TIPOS DEL SUELO

TIPOS DE SUELO	COEFICIENTE
Arena/Grava	1.0
Arcilla	0.98
Limo	0.94

3. Factores por Zona de Riesgo (F_{ZR})

El precio de un predio o lote es factorado en aquellas zonas donde se tenga definido la presencia de un tipo de Riesgo.

Deslizamiento. - Se considera un terreno con riesgo de deslizamiento cuando posea una topografía accidentada (pendiente mayor que 50%) y el tipo de suelo sea arcilla o limo. La concepción de riesgo se considera desde el punto de vista de la posibilidad de edificar y habitar adecuadamente en dicho predio.

Relleno. - Se refiere a terrenos que han sido rellenados con escombros o materiales arcilloso o limoso en capas superiores a 2.00m, sin ningún tipo de compactación, lo cual afecta desde el punto de vista para cimentar una edificación.

Inundable. - Cuando un terreno por el tipo de topografía y la proximidad a quebradas o ríos tienden a ser propenso a inundaciones en periodos de retorno de más de 10 años.

Todos los tipos de Riesgo se analizan desde el punto de vista de la inversión que se debe realizar para mitigar el riesgo o a la vez la inversión necesaria para reparar las consecuencias del riesgo.

Tabla 10.-COEFICIENTES DE MODIFICACION PARA CONDICION DE RIESGO

RIESGO	F_{ZR}
DESLIZAMIENTO	0.9
RELLENO	0.92
INUNDABLE	0.94
ESTABLE	1

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.

VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

El valor comercial individual del terreno está dado por el valor del M² del Eje Comercial, multiplicado por los factores de afectación determinados en los ítems anteriores.

VI = S x Vsh x FT

$F_T = F_G \times F_{TC} \times F_{ZR}$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Vsh = VALOR DEL SECTOR HOMOGENEO
FG = FACTOR DE CORRECCIÓN GEOMÉTRICO
FTC = FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y CALIDAD DEL SUELO
FZR = FACTORES POR ZONA DE RIESGO
FFP = FACTORES POR AFECTACIÓN POR FRANJA DE PROTECCIÓN

b.-) VALOR DE LA EDIFICACIÓN

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

El Valor del m² de construcción se determina en función del tipo de estructura, tipo de entrepiso o cubierta, número de pisos y categoría de acabados.

Para cada tipología constructiva que consta en la Ficha Predial, se determina el costo del metro cuadrado mediante la modelación presupuestaria de edificaciones representativas de la zona; es decir se procedió a realizar el análisis de precios unitarios considerando precios referenciales de las ferreterías de Paquisha, luego se determina las cantidades de los materiales de las edificaciones tipo, y se procede a presupuestar el costo de la edificación, para luego determinar el costo por m², dividiendo para el área de la edificación. Los valores se determinan para el uso

habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como los comerciales, de salud, recreación, hospedaje, entre otros servicios.

Para realizar el análisis presupuestario se agrupa a las edificaciones por categoría de acabados, número de pisos y tipologías de estructuras.

Tabla 11.-COSTOS DE EDIFICACIÓN POR TIPO DE ESTRUCTURA, TIPO DE CUBIERTA Y TIPO DE ACABADO

	ESTRUCTURA	CUBIERTA	UN PISO			DOS PISOS					
		ENTREPISO	ECON.	NORM.	DE PRIM.	ECONOMICOS		NORMAL		DE PRIMERA	
						P.1	P.2	P.1	P.2	P.1	P.2
TERMINADO	HORMIGON ARMADO	GALVALUME	143.17	193.94	254.63		87.9		122.18		172.83
		FIBROCEMENTO	146.65	197.43	258.12		90.41		124.69		175.33
		TEJA	126.23	187	247.69		82.91		117.18		167.83
		LOSA MIXTA	197.27	241.83	298.14	206.13	131.36	250.93	167.66	308.05	218.24
		LOSA ALIVIANADA	197	241.56	297.87	199.07	128.17	247.48	167.45	299.81	214.12
		MADERA				166.12		210.68			
	MADERA	GALVALUME	122.66	177.93	206.93		78.28		124.44		146.83
		FIBROCEMENTO	126.14	181.42	210.42		80.49		126.65		149.04
		TEJA	115.71	170.99	199.99		73.87		120.03		142.43
		MADERA				139.91		192.14		216.61	
	ACERO/METAL	GALVALUME	165	215.77	276.46		91.85		132.28		176.77
		FIBROCEMENTO	168.48	219.26	279.95		94.36		134.79		179.28
		TEJA	158.05	208.83	269.52		86.86		127.28		171.78
		LOSA MIXTA	208.19	252.75	309.06	222.35	143.69	275.61	187.93	326.54	232.47
		MADERA				184.73		235.57			
	LADRILLO/BLOQUE	GALVALUME	134.97	175.98	232.15		78.34		115.02		163.82
		FIBROCEMENTO	138.45	179.46	235.64		80.84		117.52		166.32
		TEJA	128.02	169.04	225.21		73.34		110.02		158.82
		MADERA				140.01		184.91		274.79	

	ESTRUCTURA	CUBIERTA / ENTREPISO	TRES O MAS PISOS								
			ECONOMICOS			NORMAL			DE PRIMERA		
			P.1	P.I	P.U	P.1	P.I	P.U	P.1	P.I	P.U
TERMINADO	HORMIGON ARMADO	GALVALUME			88.71			130.24			175.44
		FIBROCEMENTO			91.28			132.81			178.01
		TEJA			8359			125.11			170.31
		LOSA MIXTA	217.01	133.94	130.78	262.93	176.39	169.84	311.06	227.06	215.73
		LOSA ALIVIANADA	215.28	130.61	128.94	260.61	172.55	167.66	280.08	221.61	212.52
		MADERA	181.74	107.96		225.77	146.95				
	MADERA	GALVALUME									
		FIBROCEMENTO									
		TEJA									
		MADERA									
	ACERO/METAL	GALVALUME			90.62			138.37			177.82
		FIBROCEMENTO			93.21			140.95			180.4
		TEJA			84.47			133.22			172.66
		LOSA MIXTA	229.93	148.09	137.32	275.85	189.62	175.48	324.52	238.31	219.55
		MADERA	198.21	122.01		242.24	161.6				
	LADRILLO/BLOQUE	GALVALUME									
		FIBROCEMENTO									
		TEJA									
		MADERA									

Las categorías de acabados se definen por el cruce de las siguientes variables: tipo de paredes, revestimientos internos y externos, ventanas, puertas, tumbados y pisos.

Se ha considerado 3 tipos de Categorías de Acabados, en base al estado y tipología de construcción que se presenta en Paquisha. Cada Categoría se caracteriza por el agrupamiento de los acabados para cada uno de los Componentes de la edificación.

Tabla 12.-CATEGORIA DE ACABADOS

CATEGORIA	TIPO DE ACABADO
1	ECONOMICOS
2	NORMALES
3	DE PRIMERA

Para ponderar cada uno de los acabados en los diferentes Componentes, se ha realizado un análisis de precios unitarios, y a partir de los cuales ponderarlos desde los más baratos a los más caros.

Tabla 13.-PONDERACION Y CLASIFICACION DE ACABADOS

			PONDERACION Y CLASIFICACION DE ACABADOS		
			PISOS	P. UNITARIO	PONDERACION 10
			NO TIENE	0	0
		1	PARQUET/DUELA/TABLON/MADERA TRATADA	14.06	4
			HORMIGON SIMPLE/MORTERO	18.55	5
	2		CERAMICA/BALDOSA	19.01	6
			VINYL/PISO FLOTANTE	20.4	7
3			PORCELANATO	30.69	8
			MARMOL/GRANITO	39.02	10
			PAREDES		16
			MADERA	8.54	5
		1	MIXTO	11.14	7
	2		LADRILLO/BLOQUE	13.73	9
3			PREFABRICADOS	25.56	16
			REVESTIDOS EXTERNOS		8
			NO TIENE	0	0
		1	PINTADO	3.91	1
			ENLUCIDO	6.12	2
	2		ENLUCIDO/PINTADO	10.61	4
			ESTUCADO/PINTADO	19.55	7
3			FACHALETA/CERAMICA	22.67	8
			PANELES (ALUCOBOND-OTROS)	103.76	37
			REVESTIDO INTERIOR		5
			NO TIENE	0	0
		1	PINTADO	3.35	1
			ENLUCIDO	5.22	2
	2		ENLUCIDO/PINTADO	9.56	3
3			ESTUCADO/PINTADO	18.77	5

			PONDERACION Y CLASIFICACION DE ACABADOS		
			TUMBADOS	P. UNITARIO	PONDERACION
		1	NO TIENE	0	0
			PINTADO	4.49	1
	2		MADERA	9.68	2
			ENLUCIDO PINTADO	14.49	3
3			ESTUCADO PINTADO	20.87	4
			GYMPSUM FIBROCEL	21.46	5
			PUERTAS		5
		1	NO TIENE	0	0
	2		MADERA	86.42	2
3			METALICA	109.27	3
			ENRROLLABLE	164.61	4
			ALUMINIO Y VIDRIO/VIDRIO	187.8	5
			VENTANAS		3
		1	NO TIENE	0	0
			MADERA Y VIDRIO/MADERA	42.9	2
	2		HIERRO Y VIDRIO - METAL	54.48	3
			HIERRO Y VIDRIO/VIDRIO	66.61	4
3			VIDRIO TEMPLADO	155.69	7

En base a los precios, se pondera los diferentes tipos de acabados por cada componente, de tal manera que, para una categoría de Acabados Económicos, la ponderación de los acabados cubre el rango entre 1 y 30.9, para acabados Normales, la ponderación cubre entre 31 y 49, mientras que para acabados de Primera la ponderación debe ser mayor que 49.

Tabla 14.-RANGOS PARA CADA CATEGORIA DE ACABADOS

RANGO PONDERACION	CATEGORIA DE ACABADOS		
	1	2	3
MIN	1.00	31.00	50
MAX	30.00	49	>50

Para aquellas edificaciones formadas por estructura metálica, con cubierta de galvalume o similar, se emplea una valoración especial, tomando en consideración que no posee paredes, acabados y su cimentación es económica en comparación a una edificación normal que se encuentra en estructura.

Tabla 15.-DETERMINACION DEL COSTO DEL M2 DE CONSTRUCCION TIPO GALPON

GALPONES				
Descripción	**Unidad**	**Cantidad**	**P.Unitario**	**P.Total**
				17545.2
CIMENTACION				**2631.69**
REPLANTEO MANUAL PARA ESTRUCTURAS (Arquitectonicos,Estructural,Hidraulico, Electrico)	m2	398.35	0.96	382.42
ACERO DE REFUERZO fy=4200 kg/cm².	Kg	434.88	1.52	661.02
EXCAVACION A MAQUINA	m3	51.2	4.08	208.9
RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL DE SITIO	m3	15.36	3.83	58.83
HORMIGÓN DE LIMPIEZA f'c= 140 Kg/cm²	m3	2.56	88.06	225.43
HORMIGÓN SIMPLE DE f'c=210kg/cm2 (PLINTOS)	m3	8.96	122.22	1095.09
CUELLOS DE PLINTOS				**1071.63**
ACERO DE REFUERZO fy=4200 kg/cm²	Kg	512.04	1.52	778.3
HORMIGÓN SIMPLE DE f'c=210kg/cm2 (PLINTOS)	m3	2.4	122.22	293.33
CUBIERTA				**13841.9**
ACERO ESTRUCTURAL A36	Kg	5375.15	2.05	11019.06
PLACA METÁLICA DE 250X200X16mm	u	10	9.45	94.5
GALVALUMEN (10/3) CUBIERTA METALICA	m2	509.97	5.35	2728.34
			COSTO TOTAL:	**17545.22**
			Area Cubierta (m2):	509.97
			COSTO DEL GALPON / m2:	**34.40**

FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

1. Factor de Uso Constructivo

La determinación del costo del metro cuadrado de edificación se ha realizado en base al mayor uso que les dan a las edificaciones en un área urbana, en este caso Habitacional, y a partir del cual y mediante comparación de presupuestos específicos de otro tipo de usos Constructivos se ha determinado el factor que permita determinar el costo para otros tipos de Uso Constructivo. Adicionalmente la valoración de una construcción utilizada con fines de prestar un servicio, como el caso de hoteles comercios, se considera este agregado que posee esta edificación en comparación al resto.

Tabla 16.-COEFICIENTES SEGÚN EL USO CONSTRUCTIVO

USO CONSTRUCTIVO	CAT.	COEF.
AGRICOLAS Y AGROPECUARIOS	A	0.6
HABITACIONAL	B	1
SERVICIO PUBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTION	C	1.05
EDUCACION	D	1.05
SEGURIDAD	E	1.05
RECREATIVO	F	1.05
HOSPEDAJE	G	1.1
COMERCIO	H	1.1
RELIGIOSO	I	1.05
SERVICIOS FUNERARIOS	J	1.05
INDUSTRIAL	K	1.1
DEPORTIVO	L	1.05
SALUD	M	1.05
AREA DE PROTECCION	N	NA
SIN USO	O	NA

2. Factor de Depreciación

Para la 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.

Vd=Vn(R+(1-R)(1-D))

Vd=Valor de la construcción depreciada o usada.

Vn= Valor nuevo o costo de reposición

R = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

1= Constante

D= Factor de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción.

Determinación del factor D.- Es el término que relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación.

E(% de la edad)=ECx100/Vu

EC= Edad de la Construcción

Vu= Vida útil

La depreciación se aplicará cuando se disponga de información actualizada sobre el año de la construcción, reconstrucción y estado de conservación producto de actualizaciones catastrales, mientras tanto, se considerará el estado de conservación como BUENO. En ningún caso el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

Tabla 17.-COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA			
	1	2	3	4
% EDAD	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
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	85.8	85.87	88.12	93.13

Fuente: Tabla FITTO CORVINI

Tabla 18.-VIDA ÚTIL Y PORCENTAJE DEL VALOR RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

VIDA UTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
TIPO DE ESTRUCTURA	**TIPO DE CONSTRUCCION**	**VIDA UTIL**	**% RESIDUAL**
HORMIGON ARMADO	EDIFICIO	65	10
HORMIGON ARMADO	CASA	55	8
ACERO/METALICO	EDIFICIO	70	10
ACERO/METALICO	CASA	55	9
LADRILLO/BLOQUE	CASA	40	5
MADERA	CASA	30	3

Para la aplicación de los años de vida útil y porcentaje de Valor Residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

Tabla 19.-COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

DESCRIPCION	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo, sin reparaciones sin rastros de uso.
BUENO	2	Usado, o nuevo con signos de deterioro
REGULAR	3	Usado, o nuevo con requerimiento de reparaciones entre el 10% y 50%
MALO	4	Usado, o nuevo, requiere reparaciones de + del 50%

Fuente: Tabla de HEIDECKE

3. Factor según la etapa de Construcción

Para efectos de la valoración, las construcciones se registrarán de acuerdo a su etapa de construcción.

Se ha determinado las siguientes etapas de Construcción: En Estructura, en Mampostería y Terminada.

El factor según la etapa constructiva se determinará en base a un análisis paramétrico, en el cual se desagrega el presupuesto según las diferentes etapas constructivas para los diferentes sistemas constructivos, y las diferentes categorías de acabados y finalmente se saca el coeficiente comparando el costo de la estructura respecto el costo de la edificación terminada, o el costo de la estructura más mampostería respecto el costo de la edificación terminada.

Tabla 20.-COEFICIENTES DE MODIFICACION SEGÚN LA ETAPA CONSTRUCTIVA

TIPO DE ESTRUCTURA	ESTADO DE LA EDIFICACION	COSTOS DE LA EDIFICACION			COEFICIENTES		
		1	2	3	1	2	3
HORMIGON ARMADO	EN ESTRUCTURA	5297	5297	5297	0.59	0.46	0.36
	EN MAMPOSTERIA	6372	6519	6768	0.72	0.57	0.47
	TERMINADA	8823	11424	14549	1	1	1
MADERA	EN ESTRUCTURA	3739	3739	3739	0.58	0.4	0.35
	EN MAMPOSTERIA	4435	49.61	5255	0.69	0.54	0.49
	TERMINADA	6456	9414	11003	1	1	1
ACERO/METAL	EN ESTRUCTURA	6165	6165	6165	0.66	0.51	0.41
	EN MAMPOSTERIA	7238	7387	7681	0.77	0.62	0.51
	TERMINADA	9351	12004	15166	1	1	1
LADRILLO/BLOQUE	EN ESTRUCTURA	3968	3968	3968	0.56	0.43	0.32
	EN MAMPOSTERIA	4885	4562	4585	0.69	0.48	0.38
	TERMINADA	7136	9374	12365	1	1	1

LEXIS

DETERMINACIÓN DEL AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la Valoración de las Construcciones de los predios se aplica la siguiente ecuación:

Ac=Acc x Vu x Fcc

Ac= Avalúo de la Construcción

Acc= Área de la construcción

Vu= valor unitario de la Construcción

Fcc= Factor de Corrección de la construcción (Factor uso, etapa de construcción, depreciación)

Cuando un predio tenga más de una construcción (bloque), sus avalúos se sumarán algebraicamente.

c.-) VALOR DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

Para la determinación de los valores de Adicionales Constructivos: Cerramientos, Gradas/Escaleras, Equipamiento e Instalaciones Especiales, se determina el precio unitario de cada uno, basándose en cantidades tipo de cada rubro, aplicables para el cantón de Paquisha.

1. CERRAMIENTOS

Para determinar el precio de los cerramientos, se lleva a cabo un análisis de precios unitarios, considerando la tipología encontrada en Paquisha.

Tabla 21.-COSTOS DE CERRAMIENTOS Y LINDEROS POR ML

PRECIO DE CERRAMIENTO/ml					
1	CERCA VIVA	18.79			
2	LADRILLO/BLOQUE SIN ACABADOS	79.26			
3	LADRILLO/BLOQUE CON ACABADOS	102.96			
4	MALLA CON POSTES (MADERA, METAL, H'S'.)	**MADERA**	**METAL**	**H.SIMPLE**	**PROMEDIO**
		17.81	29.41	22.81	**23.34**
5	MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	78.99			
6	HIERRO FORJADO	161.67			
7	HIERRO FORJADO SOBRE MAMPOSTERIA	140.53			
8	ALAMBRADO CON POSTES (MADERA, H.S)	**MADERA**	**H. SIMPLE**	**PROMEDIO**	
		8.05	13.05	**10.55**	

2. GRADAS / ESCALERAS

De acuerdo a los Sistemas Constructivos encontrados en el cantón Paquisha, en su gran mayoría las gradas o escaleras las construyen en forma externa a la edificación, por tal motivo se valoran en forma independiente. Para la geometría se considera huellas de 30cm de ancho y 18cm de alto, con un ancho de 1.2m y cubren una altura de 3m.

Tabla 22.-COSTO GLOBAL DE GRADA/ESCALERA SEGÚN TIPOLOGIA DE MATERIALES

DESNIVEL QUE SALVA LA GRADA			3	m
GRADA DE HORMIGON	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**P. Unitario**	**P. Total**
VOLUMEN DE HORMIGON	1.83	m^3	127.2	232.8
ACERO DE REFUERZO	170.29	Kg	1.52	258.8
			TOTAL	491.62
GRADA DE MADERA	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**P. Unitario**	**P. Total**
TABLON	23.24	ml	5.39	174.3
VIGAS	6.4	ml	4.67	29.9
			TOTAL	**204.2**
GRADA DE ACERO	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**P. Unitario**	**P. Total**
PERFILES G	253.068	KG	2.05	481.9
			TOTAL	**481.89**

LEXIS

3. EQUIPAMIENTO

Se considera dentro de equipamiento los adicionales constructivos que se pueden presentar dentro de un predio. Es importante mencionar que la estructura o edificación en el cual se encuentre el equipamiento debe valorase por separado.

El Análisis de precios se realizó en base a presupuestos desarrollados en la provincia de Zamora Chinchipe, cuya infraestructura en la actualidad se encuentran construida, como es el caso de la Unidad Educativa del Milenio de los Encuentros y el Subcentro de Salud de Paquisha. Se toma como referencia estas infraestructuras, ya que poseen la mayoría de los Equipamientos. Para aquellos equipamientos que no se contó con un referente se desarrolló un análisis de precios unitarios.

Tabla 23.-COSTO DE EQUIPAMIENTOS

COSTOS DE EQUIPAMIENTOS			
ID.	**EQUIPAMIENTO**	**VALOR (USD)**	**OBSERVACION**
1	U	292.76	TANQUE DE POLIETILENO DE 2000 LTRS. INCLUYE ACCESORIOS
2	m2	109.37	PAREDES DE HORMIGON ARMADO (e= 20cm) RECUBIERA DE CERAMICA. INCLUYE ACCESORIOS HIDRAULICOS
3	U	50400.00	POR CADA PISO O PARADA SE INCREMENTA 3642.99 DOLARES
4	m2	350.00	INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS Y REQUERIMIENTOS POR NORMATIVA
5	m2	350.00	INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS Y REQUERIMIENTOS POR NORMATIVA
6	m2	16.20	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION
7	m2	16.20	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION
8	m2	30.52	INCLUYE CANCHAS DE USO MULTIPLE TERMINADAS EN HORMIGON
9	U	18977.48	INCLUYE GENERADOR DE 50KVA
10	U	883.84	INCLUYE SISTEMA PARA UNA SOLA HABITACION DE COCINA
11	U	3361.96	INCLUYE UNA BOMBA DE 2HP Y ACCESORIOS
12	m2	5.98	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION
13	U	4597.01	INCLUYE CENTRAL TELEFONICA Y TELEFONO PROGRAMADOR

4. INFRAESTRUCTURA ESPECIAL

Se denomina Infraestructura Especial aquella que se presenta en predios específicos, para lo cual se ha desarrollado el análisis de precios unitarios de cada caso.

Tabla 24.-COSTO DE INFRAESTRUCTURA ESPECIAL ADICIONAL

COSTO DE INFRAESTRCUTURA ESPECIAL ADICIONAL				
ID.	EQUIPAMIENTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)	OBSERVACION
1	FUENTE DE AGUA	m2	104.38	INCLUYE ESTRUC. EN Hº ARMADO (h=60cm) Y SISTEMA HIDRAULICO
2	TORRE DE TELECOMUNICACION	U	23263.31	TORRE ASUTOSOPORTADA TIPO
3	CANCHA DE CESPED SINTETICO	m2	37	INCLUYE CESPED Y MOBILIARIO PARA JUEGO
4	CANCHA ENGRAMADA	m2	22	INCLUYE MOBILIARIO PARA JUEGO
5	CIRCULACION VEHICULAR DE HORMIGON	m2	46.81	
6	CIRCULACION VEHICULAR DE ASFALTO	m2	22.84	
7	CIRCULACION VEHICULAR DE ADOQUIN	m2	31.54	
8	CISTERNA DE HORMIGON ARMADO	m2	105	ALTURA DE 1.2m ESPESOR DE PARED=0.2m
9	CIRCULACION PEATONAL ENCEMENTADA	m2	19.65	
10	CIRCULACION PEATONAL DE CERAMICA	m2	39.33	INCLUYE CONTRAPISO
11	CIRCUALCION PEATONAL DE ADOQUIN ORNAMENTAL	m2	21.19	ADOQUIN f'c= 350kg/cm2
12	JARDINERA CON CESPED NATURAL	m2	5.88	

DETERMINACIÓN DEL AVALUO DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

Dentro de los adicionales se consideran infraestructuras particulares específicas, que s valoraran de acuerdo a las características y geometría que posean.

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente ecuación:

Ad=Ca x Vac x Fca

Ad= Avalúo del Adicional Constructivo

Ca= Cantidad del adicional según su unidad de medida.
Vac= Valor unitario del Adicional Constructivo.
Fca= Factor del estado de conservación.

Tabla 25.-COEFICIENTE DE MODIFICACION POR ESTADO DE CONSERVACION

ESTADO	COEFICIENTE
MUY BUENO	1
BUENO	0.85
REGULAR	0.7
MALO	0.5

Artículo 25. - 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 y otras leyes.

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

a) El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2 o/oo) 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 el literal a).

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

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

Artículo 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 avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

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

Artículo 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.95 o/oo (CERO COMA NOVENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad; además se pagará por cada propiedad dos dólares por servicios administrativos

Artículo 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

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

Artículo 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.

Artículo 32. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 33. – 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.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

***Artículo* 34.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

***Artículo* 35.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

***Artículo* 36.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 37.- **EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 38. -**VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados. Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PAQUISHA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.1
3	SECTOR HOMOGENEO 6.2
4	SECTOR HOMOGENEO 4.2
5	SECTOR HOMOGENIO 4.3
6	SECTOR HOMOGENIO 4.4
7	SECTOR HOMOGENIO 4.5
8	SECTOR HOMOGENIO 4.6
9	SECTOR HOMOGENEO 5.2
10	SECTOR HOMOGENEO 5.3
11	SECTOR HOMOGENEO 5.4
12	SECTOR HOMOGENEO 5.5
13	SECTOR HOMOGENIO 6.3
14	SECTOR HOMOGENIO 6.4
15	SECTOR HOMOGENIO 6.5
16	SECTOR HOMOGENIO 6.6

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

Sector Homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.1	1839	1626	1413	**1200**	968	813	561	348
SH 5.1	1520	1344	1168	992	**800**	672	464	288
SH 6.2	905	800	695	590	476	**400**	288	86

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2. PARA CENTROS POBLADOS, de 0 a 0,05 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.2	183871	162581	141290	**120000**	96774	81290	56129	34839

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.3. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0,2000 a 0,2500 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.3	47368	41579	35789	**30000**	24211	18421	12623	6842

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.4 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 1.00 a 5.00 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.4	10263	9009	7754	**6500**	5246	3991	2737	1482

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.5 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 5.00 a 10.00 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.5	3157.89	2771.93	2385.96	**2000**	1614.04	1228.07	842.11	456.14

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.6 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 10.00 a 20.00 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.6	2368.42	2078.95	1789.47	**1500**	1210.53	921.05	631.58	342.11

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.0000 a 0.0500 hectáreas.

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 5.2	152000	134000	116800	99200	**80000**	67200	46400	28800

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 1 a 5 hectáreas.

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 5.3	8550	7560	6570.00	5580	**4500**	3780	2610	1620

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.4. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 5 a 10 hectáreas.

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 5.4	4304.35	3778.26	3252.17	2726.09	**2200**	1673.91	1147.83	621.74

LEXIS

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.5. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 10 a 20 hectáreas.

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 5.5	3521.74	3091.30	2660.87	2230.43	**1800**	1369.57	939.13	508.70

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.6. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.2500 a 0.5000 hectáreas.

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 5.6	25434.78	22326.09	19217.39	16108.70	**1300**	9891.30	6782.61	3673.91

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 6.3 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0 a 0.0500 hectáreas.

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 6.3	257143	225714	194286	162857	131429	**100000**	68571	37143

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 6.4 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 1 a 5 hectáreas.

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 6.4	6428.57	5642.86	4857.14	4071.43	3285.71	2500	1714.29	928.57

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 6.5 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 5 a 10 hectáreas.

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 6.5	5142.86	4514.29	3885.71	3257.14	2628.57	2000.00	1371.43	742.86

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 6.6 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 10 a 20 hectáreas.

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 6.6	2571.43	2257.14	1942.86	1628.57	1314.29	1000.00	685.71	371.43

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve,

pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

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

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE **2.26 A 0.65**

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

LEXIS

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	
.2- EROSIÓN	**0.985 A 0.96**
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	**1.00 A 0.96**
EXCESIVO	
MODERADO	

LEXIS

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 del territorio de cada propiedad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

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 texto del valor de la propiedad urbana).

Constante de reposición	
1 piso	188,594
más de 1 piso	187,842

Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA	
Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	27,482
Pilotes	1,413
Hierro	1,616
Madera Común	0,7625
Caña	0,5056
Madera Fina	0,53
Bloque	0,5285
Ladrillo	0,5285
Piedra	0,5971
Adobe	0,5285
Tapial	0,5285

Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Revestimiento de Pisos	
No tiene	0
Madera Común	0,215
Caña	0,0755
Madera Fina	1,423
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,4523
Tierra	0
Mármol	34,724
Marmeton (Terrazo)	23,758
Marmolina	13,375
Baldosa Cemento	17,362
Baldosa Cerámica	18,276
Parquet	0,9138
Vinyl	0,4578
Duela	10,966
Tablon / Gress	0,9138
Tabla	0,9101
Azulejo	0,649
Cemento Alisado	0,4523

Rubro Edificación	Factor
INSTALACIONES	
Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,115
Canalización Aguas Servidas	0,0989
Canalización Aguas Lluvias	0,0989
Canalización Combinado	0,2789
Baños	
No tiene	0
Letrina	0,1935
Baño Común	0,1474
Medio Baño	0,115
Un Baño	0,1474
Dos Baños	0,2948
Tres Baños	0,4422
Cuatro Baños	0,5896
+ de 4 Baños	0,8844
Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0,324
Tubería Exterior	0,3436
Empotradas	0,3699

Tumbados	Factor
No tiene	0
Madera Común	0,6399
Caña	0,161
Madera Fina	10,271
Arena-Cemento	0,3227
Tierra	0,2619
Grafiado	0
Champlado	0,404
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	0,9552
Estuco	0,6777

Constante de reposición	
1 piso	188,594
más de 1 piso	187,842

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Puertas	Factor	Cubierta	Factor
ESTRUCTURA		**ACABADOS**					
Vigas y Cadenas		**Revestimiento Interior**					
No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No Tiene	0
Hormigón Armado	0,7724	Madera Común	12,548	Madera Común	0,4826	Arena-Cemento	0,3574
Hierro	0,5972	Caña	0,3795	Caña	0,015	Baldosa Cemento	0,7311
Madera Común	0,4357	Madera Fina	17,656	Madera Fina	12975	Baldosa Cerámica	10,374
Caña	0,2032	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4832	Aluminio	11668	Azulejo	0,649
Madera Fina	0,617	Tierra	0,3921	Enrollable	0,6486	Fibro Cemento	0,7974
		Marmol	2,995	Hierro-Madera	0,0708	Teja Común	0,7157
Entre Pisos		Marmeton	2,115	Madera Malla	0,03	Teja Vidriada	15,448
No Tiene	0	Marmolina	1,235	Tol Hierro	0,8478	Zinc	0,6728
Hormigón Armado(Losa)	0,3855	Baldosa Cemento	0,6675			Polietileno	0,8165
Hierro	0,3929	Baldosa Cerámica	1,224	**Ventanas**		Domos / Traslúcido	0,8165
Madera Común	0,2953	Azulejo	14,798	No tiene	0	Ruberoy	0,8165
Caña	0,1448	Grafiado	0,5121	Hierro	0,5113	Paja-Hojas	0,2236
Madera Fina	0,422	Champiado	0,634	Madera Común	0,2771	Cady	0,117
Madera y Ladrillo	0,2581	Piedra o Ladrillo Hornamental	52,898	Madera Fina	0,362	Tejuelo	0,4298
Bóveda de Ladrillo	0,2552			Aluminio	0,7488		
Bóveda de Piedra	0,2337	**Revestimiento Exterior**		Enrollable	0,237		
		No tiene	0	Hierro-Madera	1		
Paredes		Madera Fina	0,9078	Madera Malla	0,1367		
No tiene	0	Madera Común	0,6404				
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2228	**Cubre Ventanas**			
Madera Común	0,9391	Tierra	0,1812	No tiene	0		
Caña	0,6536	Marmol	60,961	Hierro	0,1755		
Madera Fina	15,074	Marmetón	60,961	Madera Común	0,1571		
Bloque	0,9025	Marmolina	60,961	Caña	0		
Ladrillo	14,208	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Fina	0,222		
Piedra	14,126	Baldosa Cerámica	0,406	Aluminio	0,4407		
Adobe	0,8795	Grafiado	0,2368	Enrollable	0,4909		
Tapial	0,8795	Champiado	0,2086	Madera Malla	0,021		
Bahareque	0,571	Aluminio	2,764				
Fibro-Cemento	0,7011	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072				
		Cemento Alisado	24,456				

Constante de reposición	
1 piso	188,594
más de 1 piso	187,842

Rubro Edificación	Factor
Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,0838
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0761
Hierro	0,0649
Madera Común	0,0521
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,0178
Piedra	0,0155
Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	22,901
Hierro (Vigas Metálicas)	13,682
Estereoestructura	33,367
Madera Común	0,9281
Caña	0,4932
Madera Fina	13,059

Rubro Edificación	Factor
Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0,0154
Caña	0,015
Madera Fina	0,0247
Arena-Cemento	0,0078
Tierra	0,0063
Marmol	0,2116
Marmetón	0,2116
Marmolina	0,2116
Baldosa Cemento	0,0159
Baldosa Cerámica	0,0623
Graflado	0,3531
Champiado	0,3531
Piedra o Ladrillo hornamental	0,0849

Closets	Factor
No tiene	0
Madera Común	0,4171
Madera Fina	0,7818
Aluminio	0,8903
Tol Hierro	0,8691

LEXIS

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

***Artículo* 39.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

***Artículo* 40. - VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

***Artículo* 41. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.85 o/oo (...cero coma ochenta y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad; además se pagará por cada propiedad dos dólares por servicios administrativos

Artículo 42. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

***Artículo* 43. - TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

***Artículo* 44. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

***Artículo* 45. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

***Artículo* 46. - DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Paquisha, a los veinte y tres días del mes de Noviembre del 2017

Prof. José Bolívar Jaramillo Calva
ALCALDE DEL GADMP

Ab. Mirian M. Guaillas Medina
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL.- CERTIFICO: que **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019."** Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Paquisha en dos sesiones la primera ordinaria celebrada el día 20 de noviembre, y la segunda extraordinaria el día 21 de noviembre del año 2017, en primero y segundo debate respectivamente.

Paquisha, 23 de noviembre del 2017

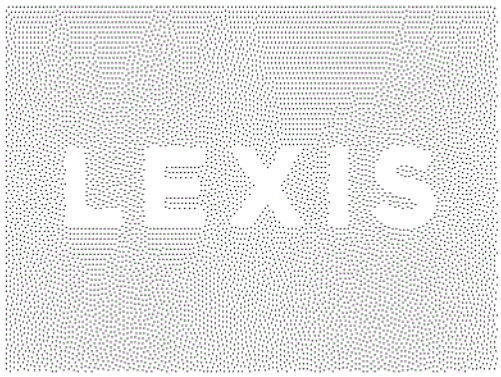
Ab. Mirian M. Guaillas Medina
SECRETARIA GENERAL

VISTOS: De conformidad con las disposiciones contenidas en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución y las leyes de la República, sanciono **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019."** Publíquese de conformidad con la ley.- cúmplase.

Paquisha 23 de noviembre del año 2017

Prof. José Bolívar Jaramillo Calva
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PAQUISHA

Sancionó y ordeno la promulgación de **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019."** Prof. José Bolívar Jaramillo Calva Alcalde del GAD Municipal de Paquisha, a los veinte y tres días del mes de noviembre del año 2017.

Ab. Mirian M. Guaillas Medina
SECRETARIA GENERAL

Imagen