



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BUENA FE**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE**

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 63, numeral 23, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, dispone como atribución del Concejo Municipal, aplicar, mediante ordenanza, los tributos municipales creados expresamente por la Ley;

Que, el Art. 301, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, define que son fuentes de la obligación tributaria municipal; literal c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el Art. 304, inciso primero, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, determina que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanza el cobro de sus tributos;

Que, el Art. 306, de la Ley de Régimen Municipal, establece que las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales;

Que, el Art. 308, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, dispone que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la propiedad urbana y rural cada bienio; y,

Que, el Art. 328 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece que las municipalidades en base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente; y,

En uso de las atribuciones con las que se encuentra investido, conforme a lo prescrito en el Art. 264: numeral 5; de la Constitución de la República del Ecuador, y, a los artículos 153, literal c); y 313 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL CÁLCULO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, Y EL FACTOR QUE SE APLICA A LA BASE IMPONIBLE, PARA LA DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN, DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN BUENA FÉ, PARA EL BIENIO 2010-2011.



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BUENA FE**

TÍTULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, FINALIDADES

Art.1.- OBJETO DEL IMPUESTO.-

a).- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites del área urbana de la cabecera cantonal y de las demás áreas urbanas del cantón determinadas en conformidad con la ley.

b).- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados fuera de los límites de la zona urbana del cantón Buena fe, de conformidad con la delimitación establecida por la Municipalidad.

Art.2.- Los predios urbanos y rurales están gravados por los tributos previstos en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art.3.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador de los impuestos prediales urbano y rural; constituye la propiedad de estos inmuebles ubicados en el Cantón Buena Fe.

Art.4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del Cantón Buena Fe.

Art.5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personería jurídica, como señala el Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del cantón.

Art.6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-Para establecer el valor de la propiedad se registrá a lo determinado en el Art. 307, literales a), b), y c) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; y que textualmente determina:

“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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 del suelo urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares y 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,



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON BUENA FE

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.”

Art.7.- La municipalidad, deberá cumplir estrictamente con los artículos 308 y 309 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art.8.- Determinada la base imponible, se considerará las rebajas y deducciones estipuladas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás excepciones establecidas por la ley, que se harán efectivos mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal. Las solicitudes se podrán presentar hasta el treinta de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos

Art.9.- Sobre la base de los catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el treinta y uno de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero; registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación. Los títulos de crédito contendrán los requisitos contenidos en el Código Tributario.

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

Art.10.- Sobre la base de los catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el treinta y uno de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero; registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación. Los títulos de crédito contendrán los requisitos contenidos en el Código Tributario.

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

Art.11.- La obligación tributaria devengará el interés anual de conformidad con el Art. 21 del Código Tributario.(revisar código o ley)

Art.12.- 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 hubiere prescrito.

Art.13.- Con las actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios haciéndoles



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON BUENA FE

conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

TÍTULO II

DE LOS PREDIOS DE NATURALEZA URBANA

Art.14.- Los predios de naturaleza urbana serán valorados conforme lo determina el Art.313.- de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; que determina:

“ Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previsto en esta Ley; 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.”

Art.15.- El valor base por metro cuadrado (M2) del suelo de naturaleza urbana, está definido por la conformación de sectores o zonas homogéneas de acuerdo al plano correspondiente, y que constan en la TABLA N° 1.

Art.16.- El valor base por metro cuadrado de la zona homogénea del suelo urbano TABLA N° 1, será corregido por los factores de aumento o reducción tales como: geométricos, topográficos, servicios básicos, servicios complementarios, que constan en las tablas N°2, N°3, y N°4. Estos factores serán utilizados tanto para la determinación del impuesto predial urbano, cuanto para ventas directas, remates forzosos, donaciones, comodatos, remates públicos, expropiaciones y arrendamientos.

TABLA N° 1

VALOR M² DE TERRENO URBANO

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1	9.35	15	6.57	11
2	6.52	10	3.74	6
3	3.42	5	1.83	3
4	1.78	2	0.60	2

Art.17.- El avalúo del terreno o suelo urbano (AVTU) está definido por la siguiente fórmula matemática:

AVTU = S x Vz h x Fa:



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BUENA FE**

DONDE:

S = SUPERFICIE DEL TERRENO O SUELO URBANO

Vzh = VALOR BASE DE LA ZONA HOMOGÉNEA

Fa = Factor de aumento o reducción del valor base, constituido por los componentes:

CUADRO DE FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR BASE

TABLA Nº 2

GEOMÉTRICOS:

2.1.- Relación Frente/Fondo de 1.0 a 0.94

2.2.- Forma de 1.0 a 0.94

2.3.- Superficie de 1.0 a 0.94

2.4.- Localización en la manzana de 1.0 a 0.95

TABLA Nº 3

TOPOGRÁFICOS:

3.1.- Plano, regular, muy irregular de 1.0 a 0.95

TABLA Nº 4

ACCECIBILIDAD A SERVICIOS:

4.1.- Infraestructura básica: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica de 1.0 a 0.88

4.2.- Vías: adoquín, hormigón, asfalto, piedra, lastre, tierra, de 1.0 a 0.88

4.3.- Infraestructura complementaria y servicios: aceras, bordillos, teléfono, recolección de basura, aseo de calles, de 1.0 a 0.93.

Art.18.- Las construcciones serán valoradas conforme a lo que disponen los literales b) y c) del Art. 307 de la Ley de Régimen Municipal.

Art.19.- Se definen como componentes de una construcción los siguientes:



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON BUENA FE

a) EDIFICACIÓN: Constituida por la estructura con sus elementos: cimientos, columnas, vigas, entrepiso, gradas, cubierta y muros. Albañilería: pisos, contrapisos, paredes, y enlucidos. Acabados: revestimientos que se dan a todos los elementos de la edificación; la calidad de éstos definen su valor.

b) OBRAS EXTERIORES: Constituyen los cerramientos, patios, garajes, jardinería, muros de contención, cisternas, tanques elevados y pozos.

c) INSTALACIONES ESPECIALES: Se refieren a piscinas, canchas deportivas, salas de juegos, baños sauna y turco, salones de convenciones, acondicionadores de aire y otros de este género.

Art. 20.- DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Es un factor de corrección del costo del metro cuadrado de la misma; proporcional al tiempo de su vida útil; aplicándose el método lineal con un intervalo de cuatro años.

TABLA Nº 5

DEPRECIACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGUEDAD							
AÑOS CUMPLIDOS	APORTICADOS			SOPOTANTES			
	HORMIGON 1	HIERRO 2	MADERA TRATADA 3	MADERA COMÚN 4	BLOQUE LADRILLO 1	BAHAREQUE 2	ADOBETAPIAL 3
0-4	1	1	1	1	1	1	1
4-9	0.93	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88
10-14	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.80	0.78
15-19	0.82	0.80	0.79	0.77	0.74	0.72	0.69
20-24	0.77	0.75	0.73	0.70	0.67	0.64	0.61
25-29	0.72	0.70	0.68	0.65	0.61	0.58	0.54
30-34	0.68	0.65	0.63	0.60	0.56	0.53	0.49
35-39	0.64	0.61	0.59	0.56	0.51	0.48	0.44
40-44	0.61	0.57	0.55	0.52	0.47	0.44	0.39
45-49	0.58	0.54	0.52	0.48	0.43	0.40	0.35
50-54	0.55	0.51	0.49	0.45	0.40	0.37	0.32
55-59	0.52	0.48	0.46	0.42	0.37	0.34	0.29
60-64	0.49	0.45	0.43	0.39	0.34	0.31	0.26
65-69	0.47	0.43	0.41	0.37	0.32	0.29	0.24
70-74	0.45	0.41	0.39	0.35	0.30	0.27	0.22
75-79	0.43	0.39	0.37	0.33	0.28	0.25	0.20
80-84	0.41	0.37	0.35	0.31	0.26	0.23	0.19
85-89	0.40	0.36	0.33	0.29	0.25	0.21	0.18
90 O más	0.39	0.35	0.32	0.28	0.24	0.20	0.17

Art.21.- MANTENIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN:

Este factor de corrección del costo del metro cuadrado de la construcción, está relacionado con el estado de conservación de los materiales de la misma; considerándose las



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

condiciones de estable, a reparar y obsoleta. En caso de total deterioro, se define como obsoleta, por lo cual su costo será cero.

TABLA N° 6

AFECCION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLECE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
0-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
34-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,41	0
49-50	1	0,40	0
51-52	1	0,39	0
53-54	1	0,38	0
55-56	1	0,37	0
57-58	1	0,36	0
59-60	1	0,35	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,34	0
69-72	1	0,33	0
73-76	1	0,32	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 O más	1	0,29	0

Art.22.- CONSTRUCCIÓN OBSOLETA.-

Las construcciones declaradas obsoletas por la Municipalidad, conformen lo determinan los artículos 214, 215, 216, 217 y 319 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sus propietarios



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE

serán notificados con esta declaratoria; y después de transcurrido un año de la notificación, pagarán un impuesto adicional anual, del dos por mil de la base imponible.

Art. 23.- AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN (AVC) :

El avalúo de la construcción se calcula por el método de Reposición, que es la valoración actualizada de sus componentes, afectada por la depreciación y el estado de conservación y mantenimiento

AVC: SUPERFICIE X PRECIO/M2 X FACTOR DEPRECIACIÓN X FACTOR DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Art.24.- AVALÚO TOTAL DE LA PROPIEDAD URBANA (AVTPU): El avalúo total de la propiedad urbana está constituido por la suma de los avalúos: del terreno o solar; y el de la construcción (edificación, obras exteriores e instalaciones especiales)

Art.25.- BASE IMPONIBLE: La base imponible constituye el avalúo total de la propiedad urbana.

Art.26.- IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Para determinar el impuesto predial urbano, se multiplicará la base imponible por el dos por mil (2 X 1000)

TÍTULO III

DE LOS PREDIOS DE NATURALEZA RURAL

Art.27.- Se consideran propiedades rurales todas aquellas fuera del perímetro urbano definido por la Dirección de Planificación del Gobierno Municipal.

Art.28.- Los elementos para definir la propiedad rural son: el suelo o tierra, las edificaciones, obras exteriores, e instalaciones especiales, considerándose su valor de reposición

Art.29.- Para valorar la tierra de naturaleza rural se aplica el sistema internacional de clasificación de la tierra, que establece ocho clases de tierra; considerando las condiciones agrologicas, topográficas, climatológicas y de explotación; así como la influencia, dada por la carretera que está frente a la propiedad; tomando en cuenta tanto su tipo de orden, cuanto su categoría, y la estructura territorial jerarquizada; permiten la conformación de zonas homogéneas de los sectores rurales, con los cuales se elabora el plano del valor base de la tierra, por hectárea y clase; definidas en las siguientes tablas.



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

TABLA 5.- PRECIOS DE TIERRAS POR SECTORES HOMOGÉNEOS

SECTOR HOMOGENEO 3.1

CLASE . TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	VALOR POR Ha.
			1,00
1	93,21	1,32	2905,38
2	82,92	1,17	2584,64
3	70,58	1,00	2200,00
4	62,33	0,88	1942,84
5	53,28	0,75	1660,75
6	41,20	0,58	1284,22
7	29,21	0,41	910,48
8	17,22	0,24	536,75
			0,05

SECTOR HOMOGENEO 3.2

CLASE . TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	VALOR POR Ha.
			1,00
1	93,21	1,33	2660,48
2	82,92	1,18	2366,78
3	70,07	1,00	2000,00
4	60,73	0,87	1733,41
5	52,33	0,75	1493,65
6	41,20	0,59	1175,97
7	29,21	0,42	833,74
8	17,22	0,25	491,51
			0,05



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

SECTOR HOMOGENEO 4.1

CLASE . TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	VALOR POR Ha.
			1,00
1	93,21	1,39	2506,77
2	82,92	1,24	2230,03
3	70,71	1,06	1901,66
4	66,93	1,00	1800,00
5	53,28	0,80	1432,90
6	41,20	0,62	1108,02
7	29,21	0,44	785,57
8	17,22	0,26	463,11
			0,05

SECTOR HOMOGENEO 4.2

CLASE . TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	VALOR POR Ha.
			1,00
1	93,21	1,50	2243,14
2	82,92	1,33	1995,51
3	70,71	1,13	1701,67
4	62,33	1,00	1500,00
5	53,28	0,85	1282,21
6	41,20	0,66	991,50
7	29,21	0,47	702,95
8	17,22	0,28	414,41
			0,05



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

SECTOR HOMOGENEO 4.3

CLASE . TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	VALOR POR Ha.
			1,00
1	93,21	1,55	1547,05
2	82,92	1,38	1376,27
3	70,71	1,17	1173,61
4	60,25	1,00	1000,00
5	53,28	0,88	884,32
6	41,20	0,68	683,82
7	29,21	0,48	484,81
8	17,22	0,29	285,81
			0,05

SECTOR HOMOGENEO 4.4

CLASE . TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	VALOR POR Ha.
			1,00
1	93,21	1,61	1286,54
2	82,92	1,43	1144,51
3	70,71	1,22	975,98
4	57,96	1,00	800,00
5	53,28	0,92	735,40
6	41,20	0,71	568,67
7	29,21	0,50	403,17
8	17,22	0,30	237,68
			0,05



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

SECTOR HOMOGENEO 4.5

CLASE . TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	VALOR POR Ha.
			1,00
1	93,21	1,64	985,48
2	82,92	1,46	876,69
3	72,47	1,28	766,20
4	56,75	1,00	600,00
5	53,48	0,94	565,43
6	41,20	0,73	435,59
7	29,21	0,51	308,83
8	17,22	0,30	182,06
			0,05

SECTOR HOMOGENEO 5.5

CLASE . de TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	VALOR POR Ha.
			1,00
1	93,21	1,78	710,44
2	82,92	1,58	632,01
3	72,47	1,38	552,36
4	56,75	1,08	432,55
5	52,48	1,00	400,00
6	41,20	0,79	314,02
7	29,21	0,56	222,64
8	17,22	0,33	131,25
			0,05



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

SECTOR HOMOGENEO MINIFUNDIO 1

CLASE . de TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC	RANGOS DE SUPERFICIE									
			0 -500 m2	501 - 1000	1001 - 1500	1501 - 2000	2501-5000	5001-7500	75001-10000	10001-15000	15001-20000	
			1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	
1	93,21	1,24	1,79	1,72	1,64	1,57	1,49	1,42	1,34	1,27	1,19	
2	82,92	1,11	1,59	1,53	1,46	1,39	1,33	1,26	1,20	1,13	1,06	
3	74,92	1,00	1,44	1,38	1,32	1,26	1,20	1,14	1,08	1,02	0,96	
4	56,96	0,76	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,82	0,78	0,73	
5	53,48	0,71	1,03	0,99	0,94	0,90	0,86	1,81	0,77	0,73	0,69	
6	41,20	0,55	0,79	0,76	0,73	0,69	0,66	0,63	0,59	0,56	0,53	
7	29,21	0,39	0,56	0,54	0,51	0,49	0,47	0,44	0,42	0,40	0,37	
8	17,22	0,23	0,33	0,32	0,30	0,29	0,28	0,26	0,25	0,23	0,22	
Rango:0.05-0.23			0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	

SECTOR HOMOGENEO MINIFUNDIO 2

CLASE . de TIERRA	PUNTAJES	COEF. DE CORREC.	RANGOS DE SUPERFICIE									
			0 -500 m2	501 - 1000	1001 - 1500	1501 - 2000	2001-2500	2501-5000	5001-7500	75001-10000	10001-15000	15001-20000
			1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	93,21	1,24	1,12	1,07	1,03	0,98	0,93	0,89	0,84	0,79	0,75	0,7
2	82,92	1,11	1	0,95	0,91	0,87	0,83	0,79	0,75	0,71	0,66	0,62
3	74,92	1	0,9	0,86	0,83	0,79	0,75	0,71	0,68	0,64	0,6	0,56
4	56,96	0,76	0,68	0,66	0,63	0,6	0,57	0,54	0,51	0,48	0,46	0,43
5	53,48	0,71	0,64	0,62	0,59	0,56	0,54	1,49	0,48	0,46	0,43	0,4
6	41,2	0,55	0,49	0,47	0,45	0,43	0,41	0,39	0,37	0,35	0,33	0,31
7	29,21	0,39	0,35	0,34	0,32	0,31	0,29	0,28	0,26	0,25	0,23	0,22
8	17,22	0,23	0,21	0,2	0,19	0,18	0,17	0,16	0,16	0,15	0,14	0,13
Rango:0.05-0.23			0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

Art.30.- FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR BASE.-EL valor base que consta en el plano del valor de la tierra, será afectado por los factores de aumento o reducción; que son los siguientes:

1.- GEOMÉTRICOS: localización, forma, superficie;

2.-TOPOGRÁFICOS: plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte.

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO: permanente, parcial, ocasional;

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN: primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial; y su categoría, dada por los ejes viales: nacional, interprovincial, intercantonal e interparroquial.

5.- CALIDAD DEL SUELO, de acuerdo a las características: agrologicas, climatológicas, topográficas y de explotación, se asigna un puntaje a cada una de ellas, lo cual define ocho clases de tierras.

6.- SERVICIOS BÁSICOS: electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

**CUADRO DE FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR
BASE**

TABLA Nº 6

GEOMÉTRICOS:

6.1.1.- FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

- REGULAR; IRREGULAR Y MUY IRREGULAR

6.1.2.- SUPERFICIE POR HECTÁREAS DE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500	10.0001 a 20.0000
0.0501 a 0.100	20.0001 a 50.0000
0.1001 a 0.1500	50.0001 a 100.0000
0.1501 a 0.2000	100.0001 a 500.0000
0.2001 a 0.5000	500.0001 en adelante
0.5001 a 1.0000	50.0001 a 100.0000
1.0001 a 5.0000	100.0001 a 500.0000
5.0001 a 10.0000	500.0001 en adelante



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

TABLA Nº 7

POBLACIONES CERCANAS AL PREDIO 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL; CABECERA CANTONAL; CABECERA PARROQUIAL Y
ASENTAMIENTOS EN LOS CENTROS POBLADOS URBANOS

TABLA Nº 8

TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

8.1.- PLANA; PENDIENTE LEVE; PENDIENTE MEDIA; PENDIENTE FUERTE

TABLA Nº 9

ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

91.- PERMANENTE; PARCIAL; Y OCASIONAL

TABLA Nº 10

ACCESOS Y VIAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

10.1.- PRIMER ORDEN; SEGUNDO ORDEN; TERCER ORDEN; HERRADURA; FLUVIAL; Y
NO TIENE

TABLA Nº 11

CALIDAD DEL SUELO

11.1. TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES; HUNDIMIENTOS; VOLCÁNICO; CONTAMINACIÓN; HELADAS;
INUNDACIONES; VIENTOS; NINGUNA

11.2. EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE; MODERADA; SEVERA

11.3. DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO; MODERADO; MAL DRENADO; BIEN DRENADO



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BUENA FE**

TABLA Nº 12

SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

12.1.- 5 INDICADORES; 4 INDICADORES; 3 INDICADORES; 2 INDICADORES; 1 INDICADOR Y, 0 INDICADORES

Art. 31.- AVALÚO DE LA TIERRA O SUELO DE NATURALEZA RURAL (AVTR).- La valoración de la tierra o suelo de naturaleza rural, se calcula por la siguiente fórmula matemática:

$$\text{AVTR} = S \times V_{zh} \times Fa$$

Donde:

S = SUPERFICIE DE LA TIERRA O SUELO

V_{zh}= VALOR DE ZONA HOMOGÉNEA

Fa = FACTOR DE AUMENTO O DISMINUCIÓN, INTEGRADO POR:

$$\text{Fa} = Fa_{GEO} \times Fa_T \times Fa_{AR} \times Fa_{AVC} \times Fa_{CS} \times Fa_{SB}$$

Fa_{GEO} = FACTORES GEOMÉTRICOS

Fa_T = FACTOR DE TOPOGRAFÍA

Fa_{AR} = FACTOR DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

Fa_{AVC} = FACTOR DE ACCESIBILIDAD A VIAS DE COMUNICACIÓN

Fa_{CS} = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

Fa_{SB} = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Art.32.- AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.- Las construcciones (edificaciones, obras exteriores, e instalaciones especiales) de los predios de naturaleza rural, serán valuadas aplicando las tablas tanto las que definen el valor por metro cuadrado de construcción, cuanto de aquellas, que se refieren a la depreciación y al tipo de mantenimiento y conservación de la construcción; que para el efecto se consideran en el catastro urbano. El valor por metro cuadrado de construcción establecido, será disminuido en un 15% por motivos de distancia, vías de acceso y mano de obra, que afectan al sector rural.

Art.33.- AVALÚO TOTAL DE LA PROPIEDAD RURAL (AVTPR).- El avalúo total de la propiedad de naturaleza rural, está definido por la suma de los avalúos de las tierras y el de las construcciones permanentes.



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BUENA FE**

Art.34.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible, constituye el avalúo total de la propiedad rural.

Art.35.- IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Para determinar el impuesto predial rural, se multiplicará la base imponible por el dos punto cinco por mil (2.5 X 1000).

Art.36.- Los avalúos de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rural para el bienio 2010 - 2011 serán los mismos de los establecidos en el bienio 2008 – 2009.

Art.37.- Para el cálculo de los avalúos del suelo de los inmuebles de naturaleza urbana y rural, se aplicarán los mismos valores del metro cuadrado y hectárea, definidos para las zonas homogéneas del bienio 2008 – 2009. De igual manera, lo correspondiente al valor del metro cuadrado para la construcción, en el método de reposición.

Art.38.- El porcentaje del factor que multiplica a la base imponible, para la determinación del impuesto predial urbano, se incrementa del 1,576 por mil al 2.00 por mil .

Art.39.- El porcentaje del factor que multiplica a la base imponible para la determinación del impuesto predial rural, es el mismo del bienio 2008 – 2009; esto es el 2.50 por mil.

Art.40.- Durante el bienio 2010 – 2011 se efectuará la actualización catastral, tanto de campo cuanto de sistemas e informática; con el objetivo de implantar un Sistema de Información Geográfica (SIG).

Art.41.- NORMA SUPLETORIA.- En todo lo que no se hubiere previsto en esta Ordenanza, supletoriamente se observará las pertinentes normas de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Código Sustantivo Civil, Código Tributario y otros cuerpos jurídicos conexos.

Art.42.- DE SU VIGENCIA.- La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del I. Concejo Municipal; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**TÍTULO IV
DISPOSICIONES GENERALES**

PRIMERA.- DEROGATORIA.- Por la aprobación, promulgación y vigencia de esta Ordenanza deróngase todas las ordenanzas que sobre esta materia haya aprobado el I. Concejo Municipal, y demás disposiciones que se contrapongan a la misma.

SEGUNDA.- Cuando la Municipalidad a través de ordenanzas, Planes Reguladores o informes de la Dirección de Planeamiento, haya establecido o establecieron perímetros urbanos dentro de los centros poblados situados en el Cantón, cuyos planos hayan o sean aprobados por el I. Concejo Municipal, se protocolizarán ante el Notario e inscribirán en el Registro Cantonal de la Propiedad, para evitar que se inscriban títulos traslaticios de dominio, que no fueren otorgados por la Municipalidad.

TERCERA.- Entiéndase como ADJUDICACION a todo acto traslativo de dominio que corresponda a los trámites de legalización de planes y programas de vivienda de interés social del Gobierno Municipal, lo mismo que en los casos de remate forzoso y permuta; mientras que, la venta directa, es alusiva a la legalización de asentamientos de hecho, o de asentamientos irregulares existentes.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE

CUARTA.- En los casos de antiguas parcelaciones correspondientes a centros poblados y parcelaciones destinadas a vivienda o huertos familiares, aprobados por el INDA o ex IERAC y por asignaciones testamentarias, previo los informes de la Dirección de Planeamiento, se realizará la respectiva convalidación mediante Resolución de Alcaldía, la misma que con sus habilitantes se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad.

QUINTA.- Prohíbese la entrega a terceros de documentos, fichas catastrales, informes, todo tipo de planos, elaborados por la I. Municipalidad, sin la pertinente autorización del funcionario competente. Aquellos que contravengan esta disposición, serán sancionados por parte de la Autoridad Municipal.

SEXTA.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Tributario y en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en las formas establecidas. 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 autoridad competente, quien deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá al contribuyente, el pago previo del nuevo valor del tributo.

SEPTIMA.- Los contribuyentes responsables del pago 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 y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario. Las multas serán aplicadas por el Alcalde, a solicitud del Director Financiero y depositadas en la Tesorería Municipal.

OCTAVA.- Para acordar la venta de un bien inmueble municipal, el I. Concejo requerirá los informes previstos en el Art. 277, numerales 1, 2 y 3, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal

NOVENA.- La Dirección de Avalúos y Catastros, conferirá la certificación del valor de la propiedad urbana y rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del pago de estos impuestos prediales, previa petición, y el pago de la tasa correspondiente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- De conformidad a lo prescrito en el Art. 278 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal “Los actos administrativos del Concejo Municipal emanados de acuerdos, resoluciones u ordenanzas que autoricen adjudicaciones y ventas de inmuebles municipales, permutas, divisiones, reestructuraciones parcelarias, comodatos y donaciones que no se hayan ejecutado por cualquier causa en el plazo de tres años, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare dicho Concejo.”

Del cumplimiento de esta disposición legal, deberá encargarse la Secretaría General del I. Concejo Municipal.



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

Dado en la sala de sesiones del I. Concejo Municipal a los 21 días del mes de diciembre del 2009.

Sr. Onésimo García Meza
VICEALCALDE DEL CONCEJO

Ab. Cristian Mora Naula
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSION: Que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL CÁLCULO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, Y EL FACTOR QUE SE APLICA A LA BASE IMPONIBLE, PARA LA DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN, DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN BUENA FÉ, PARA EL BIENIO 2010-2011.**, fue discutida y aprobada, por el Gobierno Municipal en sesión extraordinaria de Concejo del diecisiete de Diciembre y en sesión ordinaria del veintiuno de Diciembre del año dos mil nueve.

Ab. Cristian Mora Naula
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

VICEALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON BUENA FE.- Buena Fe, a 24 días del mes de Diciembre del año dos mil nueve, a las 09h30.- **VISTOS:** De conformidad con el artículo 125 de la Ley de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente Ordenanza ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

Sr. Onésimo García Meza
VICEALCALDE DEL CONCEJO

ALCALDIA DE BUENA FE.- Buena Fe, a los treinta días del mes de Diciembre del año dos mil nueve, a las 09h00.- **VISTOS:** Por cuanto la Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales y con fundamento en el artículo 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Queda Sancionada. Y de conformidad con lo que dispone el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal se ordena su Promulgación.

Sr. Luís Ramón Zambrano Bello
ALCALDE



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON BUENA FE**

CERTIFICACION.- La Secretaria General del Gobierno Municipal de Buena Fe, certifica que el señor Alcalde, sancionó la ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.- Buena Fe, a los treinta días del mes de Diciembre del año dos mil nueve; a las 10h15.

Ab. Cristian Mora Naula,
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO