



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año III - Nº 422**

**Quito, miércoles 23 de  
diciembre de 2015**

**Valor: US\$ 1,25 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre  
Segundo Piso  
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 223-4540  
394-1800 Ext. 2301

Distribución (Almacén):  
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:  
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 252-7107

Suscripción semestral:  
US\$ 200 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 225 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional  
28 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

### SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

RESOLUCIÓN:

SERVICIO NACIONAL  
DE ADUANA DEL ECUADOR:

SENAE-DGN-2015-0981-RE Deróguese la disposición final  
tercera de la Resolución SENAE-DGN-2015-0941-  
RE ..... 1

GOBIERNOS AUTÓNOMOS  
DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón San Jacinto de Buena Fe: General  
normativa para la determinación, gestión,  
recuperación e información de las contribuciones  
especiales de mejoras, por obras ejecutadas ..... 2

- Cantón San Jacinto de Buena Fe: 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 ..... 9 21

- Cantón Quevedo: Que regula el cobro de impuesto  
al rodaje de vehículos motorizados ..... 24

Nro. SENAE-DGN-2015-0981-RE

Guayaquil, 03 de diciembre de 2015

SERVICIO NACIONAL DE ADUANA DEL ECUADOR

DIRECTOR GENERAL

Considerando:

Que el artículo 225 de la Constitución del Ecuador, señala que  
el sector público está conformado entre otros, por los organismos

**DISPOSICIÓN FINAL**

**VIGENCIA.-** La presente “**ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, RECUPERACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE**”, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiendo publicarse también en la Página Web y Gaceta Municipal.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a los 23 días del mes de noviembre del año 2015.

f.) Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del cantón San Jacinto de Buena Fe.

f.) Ab. Sixto Ganchozo Mera, Secretario del Concejo del GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe.

**CERTIFICADO DE DISCUSION:** Que la presente “**ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, RECUPERACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE**”, fue discutida y aprobada, por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Buena Fe, en Sesiones Ordinarias de Concejo de fechas 16 y 23 de noviembre del año 2015, de conformidad a lo que establece el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

f.) Ab. Sixto Ganchozo Mera, Secretario del Concejo del GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe.

**ALCALDIA DE BUENA FE.-** Buena Fe, 30 de noviembre del año 2015, a las 10h00.- **VISTOS:** Por cuanto la ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales y con fundamento en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, queda sancionada; y, de conformidad con lo que dispone el Art. 324 del antes invocado cuerpo legal. Promúlguese y Publíquese, en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y Registro Oficial. El Secretario General, cumpla con lo que dispone el Art. 324 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

f.) Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del cantón San Jacinto de Buena Fe.

**CERTIFICACION.-** La Secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el señor Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del cantón San Jacinto de Buena Fe, sancionó la ordenanza que antecede el día lunes 30 de noviembre del año 2015.- Lo certifico.

f.) Ab. Sixto Ganchozo Mera, Secretario del Concejo del GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SAN JACINTO DE BUENA FE.**

**Considerando:**

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

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

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y 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 Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

Que, de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución Política: “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 Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el Art. 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, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

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

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

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

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán 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 esta Ordenanza;

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, en aplicación al Art. 492 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 68 del Código Tributario le faculta al GAD Municipal a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a el GAD Municipal a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en esta Ordenanza.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

**Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017.**

**Art. 1.- DEFINICIÓN DE 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. 2.- 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, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 3.- DOMINIO 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. 4.- JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos:

**CODIFICACION CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador dada por el INEC.

LOCALIDAD	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA
SAN JACINTO DE BUENA FE CABECERA CANTONAL	12	10	50
<b>PARROQUIAS URBANAS</b>			
SAN JACINTO DE BUENA FE	12	10	01
7 DE AGOSTO	12	10	02
11 DE OCTUBRE	12	10	03
<b>PARROQUIA RURAL</b>			
PATRICIA PILAR	12	10	51

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de la PARROQUIA, dos para la identificación de la ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA, dos para identificación del PREDIO y dos para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

PARROQ		ZONA		SECTOT		MZ		PREDIO		P.HORIZONTAL	
0	1	0	2	0	6	1	4	0	4	0	0

**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:

## 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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

**Art. 5.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es El Gobierno Autónomo Descentralizado de San Jacinto de Buena Fe.

**Art. 6.- 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 personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD, Código Tributario y demás 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.

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 y que se mantenga para todo el periodo del bienio.

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

**Art. 9.- 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 Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 10.- LIQUIDACIÓN DE LOS 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.

**Art. 11.- 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. 12.- 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. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario 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 el órgano correspondiente, 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.

**Art. 14.- 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 15.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Dirección 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, previo al pago de la tasa correspondiente para su emisión, debiendo estar al día en el pago del impuesto predial de su propiedad.

**Art. 16.- 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.

**Art. 17.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El GAD Municipal 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 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.

**Art. 18.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 19.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 491 al 513 del COOTAD;

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

**Art. 20.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-**

**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.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS 2015**

SECTOR HOMG	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO TOTAL	NO. MANZANAS
		AASS	AAPP	ELECTRIC	VIAS ASFALTADAS	VIAS LASTRADAS	TELF.	ACERAS Y BORDILLOS	ASEO CALLES	REC.BAS UR		
ZCM	COBERTURA	85	100	100	70	30	75	70	50	100	75,56	
	DEFICIT	15	0	0	30	70	25	30	50	0	24,44	
ZR1	COBERTURA	100	100	100	97	3	100	97	97	100	88,22	
	DEFICIT	0	0	0	3	97	0	3	3	0	11,78	
ZR2	COBERTURA	80	100	100	10	90	15	10	10	100	57,22	
	DEFICIT	20	0	0	90	10	85	90	90	0	42,78	
ZR3	COBERTURA	0	85	100	2	98	10	2	2	100	44,33	
	DEFICIT	100	15	0	98	2	90	98	98	0	55,67	
CIUDAD	COBERTURA	66,25	96,25	100,00	44,75	55,25	50,00	44,75	39,75	100,00		
	DEFICIT	33,75	3,75	0,00	55,25	44,75	50,00	55,25	60,25	0,00		

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. 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 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 ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR BASE DEL SUELO URBANO POR m2			
ZONA HOMOGENEA	ZONA GEOECONÓMICA	VALOR (\$) POR m2	
		MININO	MAXIMO
ZCM (ZONA COMERCIAL MIXTA)	A lo largo de la AV. 7 de Agosto, sectores: Pueblo Nuevo, Comuna Central, Nueva Unión, Coop. Santa Rosa, La Base y sectores según plano de zonificación	15,00	108,00
ZR1 (ZONA RESIDENCIAL 1)	Pueblo Nuevo, La base, Nueva Unión, Coop. Santa Rosa y sectores según plano de zonificación	15,00	108,00
ZR2 (ZONA RESIDENCIAL 2)	Paraiso Norte, Coop. 19 de Octubre, Las Vegas, Nueva Unión, El Paraiso, 10 de Agosto, 12 de Agosto, Ideal y sectores según plano de zonificación	15,00	78,00
ZR3 (ZONA RESIDENCIAL 3)	Nogales Izurieta, La Carolina, F. Jiménez, Ceibos, Las Margaritas, Alta Gracia, Lot. Lupita, Nueva Esperanza, Lot. Divino Niño, Trans.Buena Fe, Coop. Nueva Buena Fe, Lot. La Sonia, La Dolorosa, Loma de Guineo, El Rocio, Lot. Juana Mercedes, Miraflores, Los Rosales, San Jacinto, San Camilo, Santa Martha, Chiquito, Lot 22 de Junio, El Bosque, San Francisco Sur, Unión y Progreso, Bello Paraiso, Las Mercedes, Lot Bella Aurora y sectores según plano de zonificación	15,00	78,00
PATRICIA PILAR	Zona Central: Sectores 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, Lot La Esperanza, Lot. Tawashenta 1 y 2, Lot. San Ignacio de Loyola, Lot. Divino Niño Jesus, Lot. Marilú	15,00	82,00
CENTRO POBLADOS	Los Angeles, Valdez, El Descanso, Fumisa, Alegría del Congo, La Reserva, Nueva Zulema, Las Piedras, Guayacanes, El Limón, Zaracay, Cuatro Mangas, Pasaje	15,00	

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, 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 MODIFICACION POR INDICADORES.-

##### 1.- GEOMETRICOS

##### 1.1.- RELACION FRENTE/FONDO

Valor Mínimo	Valor Máximo	Valor Base
0,0910	0,1000	0,9400
0,1100	0,1111	0,9475
0,1112	0,1250	0,9550
0,1260	0,1429	0,9625
0,1430	0,1667	0,9700
0,1668	0,2000	0,9775
0,2100	0,2500	0,9850
0,2510	0,3333	0,9925
0,3334	99.999,0000	1,0000

1.2.- FORMA

Descripción	Cod.	Coefficiente URB.
REGULAR	1	1,0000
IRREGULAR	2	0,7500

1.3.- FACTORES DE CORRECCIÓN DE ÁREA

Valor Mínimo	Valor Máximo	Valor Base	Valor Excedente
0,0000	50,0000	1,0000	0,0000
51,0000	250,0000	0,9900	0,0000
250,0100	500,0000	0,9800	0,0000
500,0100	1.000,0000	0,9700	0,0000
1.000,0100	2.500,0000	0,9600	0,0000
2.500,0100	5.000,0000	0,9500	0,0000
5.000,0100	200.000,0000	0,9400	0,0000

1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA

Descripción	Cod.	Coefficiente URB.
ESQUINERO	1	1,1000
INTERMEDIO	2	1,0000
EN CABECERA	3	1,2000
INTERIOR	4	0,5000
MANZANERO	5	1,3000

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO

SOBRE RASANTE	1	0,9500
A NIVEL	2	1,0000
BAJO RASANTE	3	0,7400

2.2.- TOPOGRAFIA

402	0	Plano	1	1,0000
403	0	Quebrado	2	0,7500

## 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

## 3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA

Descripción	Cod.	Coefficiente URB.
<b>NO TIENE (Agua, Luz y Alcantarillado)</b>	<b>0</b>	<b>0,8800</b>
TIENE 1 SERVICIO DE TRES	1	0,9200
TIENE 2 SERVICIOS DE TRES	2	0,9600
TIENE 3 SERVICIOS DE TRES	3	1,0000

## 3.2.- VIAS

Descripción	Cod.	Coefficiente URB.
<b>NO DEFINIDO</b>	<b>0</b>	<b>1,0000</b>
TIERRA	1	0,8800
LASTRE	2	0,9200
ADOQUIN	4	1,0000
ASFALTO	5	1,0000

## 3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (ACERAS, BORDILLOS, TELEFONO, RECOLECCION DE BASURA, ASEO DE CALLES)

Descripción	Cod.	Coefficiente URB.
<b>OTROS (NO TIENE NINGUNO)</b>	<b>0</b>	<b>0,9300</b>
TIENE 1 SERVICIO 5	1	0,9440
TIENE 2 SERVICIOS 5	2	0,9580
TIENE 3 SERVICIOS 5	3	0,9720
TIENE 4 SERVICIOS 5	4	0,9860
TIENE 5 SERVICIOS 5	5	1,0000

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
<b>COEF. FACTORES DE ESTRUCTURA</b>	<b>6085</b>
HORMIGÓN ARMADO	30,0000
METÁLICA	25,0000
MIXTA	25,0000
MADERA	10,0000
BLOQUE CRUZADO	10,0000
<b>PAREDES</b>	<b>5141</b>
BLOQUE	5,00
LADRILLO	3,00
CAÑA	0,50
MADERA	1,00
NO TIENE	-
<b>ENLUCIDOS</b>	<b>5146</b>
TIENE	2,00
NO TIENE	-
<b>REVESTIMIENTO ENLUCIDO</b>	<b>6146</b>
PINTURA	3,00
TEXTURADO	3,50
MADERA	3,50
CERAMICA	4,00
NO TIENE	-
<b>PISOS</b>	<b>6087</b>
CEMENTO	1,00
MARMOL	8,00
CERAMICA	4,00
VINYL	3,00
PORCELLANATO	6,00
MARMETON	5,00
MADERA	6,00
NO TIENE	-
<b>ENTECHADO</b>	<b>5142</b>
NO TIENE	-
LOSA	10,00
TEJA	8,00
ASBESTO-CEMENTO	5,00
ZINC	2,00
GALVALUMEN	4,00
<b>VENTANAS</b>	<b>5145</b>
ALUMINIO	4,00
HIERRO	2,00
MADERA	1,00
NO TIENE	-
<b>PROTECCION</b>	<b>6091</b>
TIENE	1,00
NO TIENE	-
<b>PUERTAS</b>	<b>5144</b>
PANELADO	3,00
SIMPLE	2,00
NO TIENE	-

<b>NÚMERO BAÑOS</b>	<b>6093</b>
NO TIENE	-
1 BAÑO	0,50
2 BAÑOS	1,00
MAS DE 2 BAÑOS	2,00
<b>PISO BAÑO</b>	<b>6086</b>
NO TIENE	-
CERAMICA COMUN	1,00
CERAMICA ESPECIAL	2,00
MARMOL	3,00
<b>BAÑOS REV.MEDIA ALT.</b>	<b>6147</b>
CERAMICA COMUN	2,00
CERAMICA ESPECIAL	3,00
NO TIENE	-
<b>INS. SANIT.</b>	<b>5149</b>
BLANCO	0,50
COLOR	1,00
<b>COCINA MEDIA ALT.</b>	<b>6149</b>
CERAMICA COMUN	2,00
CERAMICA ESPECIAL	3,00
<b>COCINA ALT. TOTAL</b>	<b>6150</b>
CERAMICA COMUN	4,00
CERAMICA ESPECIAL	5,00
<b>MUEBLE</b>	<b>6092</b>
NO TIENE	-
BAJA	2,00
ALTO	2,00
AMBOS	4,00
<b>TUMB. FALSO</b>	<b>5147</b>
TIENE	3,00
NO TIENE	-
<b>FACHADA</b>	<b>5138</b>
ORNAMENTAL	4,00
SENCILLA	2,00
CERAMICA	0,50
VIDRIO COLOR	0,50
VARIOS NIVELES	1,00
<b>PATIO MATERIAL</b>	<b>6144</b>
HORMIGON	15,00
ADOQUINADO	15,00
TIERRA	-
BALDOSA	16,00

## Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

NUMERO DE AÑOS DESDE		HASTA	HORMIGON	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMUN	BLOQUE	BAHAREQUE	ADOBE	CAÑA	OTROS
3	4		0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,95
5	6		0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88	0,87	0,92
7	8		0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86	0,85	0,89
9	10		0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83	0,82	0,86
11	12		0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78	0,77	0,83
13	14		0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74	0,73	0,80
15	16		0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69	0,68	0,77
17	18		0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65	0,64	0,74
19	20		0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61	0,60	0,71
21	22		0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58	0,57	0,68
23	24		0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54	0,53	0,65
25	26		0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52	0,51	0,63
27	28		0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49	0,48	0,61
29	30		0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44	0,43	0,59
31	32		0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39	0,38	0,56
33	34		0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37	0,36	0,53
35	36		0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35	0,34	0,51
37	38		0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34	0,33	0,49
39	40		0,52	0,53	0,49	0,25	0,47	0,33	0,33	0,33	0,47
41	42		0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32	0,31	0,45
43	44		0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31	0,30	0,43
45	46		0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30	0,29	0,42
47	48		0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29	0,28	0,40

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m<sup>2</sup> de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

Factor Estado Conservación			6000
Valor mínimo	Valor máximo	Valor base	Excedente
-	2,000	0,8400	0,0000
3,0000	4,000	0,8400	0,0000
5,0000	6,000	0,8100	0,0000
7,0000	8,000	0,7800	0,0000
9,0000	10,000	0,7500	0,0000
11,0000	12,000	0,7200	0,0000
13,0000	14,000	0,7000	0,0000
15,0000	16,000	0,6700	0,0000
17,0000	18,000	0,6500	0,0000
19,0000	20,000	0,6300	0,0000
21,0000	22,000	0,6100	0,0000
23,0000	24,000	0,5900	0,0000
25,0000	26,000	0,5700	0,0000
27,0000	28,000	0,5500	0,0000
29,0000	30,000	0,5300	0,0000
31,0000	32,000	0,5100	0,0000
33,0000	34,000	0,5000	0,0000
35,0000	36,000	0,4800	0,0000

37,0000	38,000	0,4700	0,0000
39,0000	40,000	0,4500	0,0000
41,0000	42,000	0,4400	0,0000
43,0000	44,000	0,4300	0,0000
45,0000	46,000	0,4200	0,0000
47,0000	48,000	0,4000	0,0000
49,0000	50,000	0,3900	0,0000
51,0000	52,000	0,3800	0,0000
53,0000	54,000	0,3700	0,0000
55,0000	56,000	0,3600	0,0000
57,0000	58,000	0,3500	0,0000
59,0000	60,000	0,3400	0,0000
61,0000	64,000	0,3400	0,0000
65,0000	66,000	0,3300	0,0000
69,0000	72,000	0,3200	0,0000
73,0000	76,000	0,3100	0,0000
77,0000	80,000	0,3100	0,0000
81,0000	84,000	0,3000	0,0000
85,0000	86,000	0,3000	0,0000
89,0000	99.999,000	0,2900	0,0000

El valor de la edificación = Valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 21.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

**Art. 22.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.5 o/oo (UNO PUNTO CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 23.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad

**Art. 24.- 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 ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá el GAD Municipal mediante ordenanza.

**Art. 25.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se sujetará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Art. 26.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados 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. 27.- 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. 28.- 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, 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 escala siguiente:

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el art. 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 29.- 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. 30.- 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. 31.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial.
- 02.-) Tenencia.
- 03.-) Descripción del terreno.

04.-) Infraestructura y servicios.

05.-) Uso y calidad del suelo.

06.-) Descripción de las edificaciones.

07.-) Gastos e Inversiones.

**Art. 32.- 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**

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

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL**

Descripción
<b>SECTOR 4.1 (1)</b>
SECTOR 4.2 (2)
SECTOR 5.1 (3)
SECTOR 5.11 (4)
SECTOR 5.2 (5)
SECTOR 6.3 (6)
SECTOR 7.3 (7)
SECTOR 7.4 (8)

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 permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. 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 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.

**PRECIOS POR SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL**

Descripción	Cod.	Coficiente
<b>SECTOR 4.1 (1)</b>	<b>1</b>	<b>6.000,0000</b>
SECTOR 4.2 (2)	2	3.750,0000
SECTOR 5.1 (3)	3	2.500,0000
SECTOR 5.11 (4)	4	2.125,0000
SECTOR 5.2 (5)	5	1.750,0000
SECTOR 6.3 (6)	6	1.200,0000
SECTOR 7.3 (7)	7	600,0000
SECTOR 7.4 (8)	8	200,0000

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana** el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en los siguientes cuadros:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO**

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>REGULAR</b>	<b>1</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
IRREGULAR	2	0,9900	0,9900
MUY IRREGULAR	3	0,9800	0,9800

**1.2. POBLACIONES CERCANAS**

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>CAPITAL PROVINCIAL</b>	<b>1</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
CABECERA CANTONAL	2	0,9870	0,9870
CABECERA PARROQUIAL	3	0,9760	0,9760
ASENTAMIENTOS URBANOS	4	0,9600	0,9600

**1.3. SUPERFICIE**

AREA_MIN	AREA_MAX	VALOR_BASE
0.0001	0.0500	1
0.0501	0.1000	2
0.1001	0.1500	3
0.1501	0.2000	4
0.2001	0.2500	5
0.2501	0.5000	6
0.5001	10.000	7
10.001	50.000	8
50.001	100.000	9
100.001	200.000	10
200.001	500.000	11
500.001	1.000.000	12
1.000.001	5.000.000	13
de 500.0001	9999999	14

**2.- TOPOGRÁFICOS**

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>A NIVEL PLANA</b>	<b>1</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
PENDIENTE LEVE	2	0,9850	0,9850
PENDIENTE MEDIA	3	0,9700	0,9700
PENDIENTE FUERTE	4	0,9600	0,9600

## 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>PERMANENTE</b>	<b>1</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
PARCIAL	2	0,9870	0,9870
OCCASIONAL	3	0,9730	0,9730
NO TIENE	4	0,9600	0,9600

## 4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>PRIMER ORDEN</b>	<b>1</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
SEGUNDO ORDEN	2	0,9870	0,9870
TERCER ORDEN	3	0,9750	0,9750
HERRADURA	4	0,9420	0,9420
FLUVIAL	5	0,9530	0,9530
LINEA FERREA	6	0,9640	0,9640
NO TIENE	7	0,9300	0,9300

## 5.- CALIDAD DEL SUELO

## 5.1.- TIPO DE RIESGOS

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>DESLAVES</b>	<b>1</b>	<b>0,7000</b>	<b>0,7000</b>
HUNDIMIENTOS	2	0,7000	0,7000
VOLCANICO	3	0,7000	0,7000
CONTAMINACIÓN	4	0,7000	0,7000
HELADAS	5	0,7000	0,7000
INUNDACIONES	6	0,7000	0,7000
VIENTOS	7	0,7000	0,7000
NINGUNA	8	1,0000	1,0000

## 5.2.- EROSIÓN

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>LEVE</b>	<b>1</b>	<b>0,9850</b>	<b>0,9850</b>
MODERADA	2	0,9700	0,9700
SEVERA	3	0,9600	0,9600

5.3.- DRENAJE

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>EXCESIVO</b>	<b>1</b>	<b>0,9800</b>	<b>0,9800</b>
MODERADO	2	0,9800	0,9800
MAL DRENADO	3	0,9600	0,9600
BIEN DRENADO	4	1,0000	1,0000

6.- SERVICIOS BÁSICOS

Descripción	Cod.	Coficiente	Coficiente
<b>0 INDICADORES</b>	<b>1</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9800</b>
1 INDICADORES	1	0,9530	0,9200
2 INDICADORES	2	0,9650	0,9860
3 INDICADORES	3	0,9770	1,0000
4 INDICADORES	4	0,9890	0,9860
5 INDICADORES	5	1,0000	1,0000

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

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

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENOS  
SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

**Art. 33.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 3 o/oo (3 por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 34.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.-** Están Exentas del pago del impuesto predial rural las propiedades y elementos que se describen en el Art. 520 del COOTAD.

**Art. 35.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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.

**Art. 36.- TASA POR MANTENIMIENTO CATASTRAL.-** Con el fin de mantener el registro catastral actualizado y por los gastos que esto incurriere, se implementará una tasa adicional de \$2,00 (DOS DÓLARES 0/00) por cada predio sea urbano o rural.

**Art. 37.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web del GAD Municipal y en el Registro Oficial.

**Art. 38.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

#### DISPOCISIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.-** Con el fin de depurar la base de datos existente del sistema catastral e implementar un registro digital de la información legal de la propiedad, quienes no hayan catastrado su escritura o no se registren información legal en el sistema catastral, se solicitará la presentación de la escritura debidamente registrada previo al pago del impuesto predial.

#### DISPOSICIÓN FINAL

LA PRESENTE "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017", entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiendo publicarse también en la página web y en la gaceta oficial institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a los 09 días del mes de diciembre del año 2015.

f.) Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del Cantón San Jacinto de Buena Fe.

f.) Ab. Sixto Ganchozo Mera, Secretario del Concejo del GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe.

**CERTIFICADO DE DISCUSION:** Que la presente "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017", fue discutida y aprobada, por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Buena Fe, en Sesiones Ordinaria y Extraordinaria de Concejo de fechas 07 y 09 de diciembre del año 2015, de conformidad a lo que establece el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

f.) Ab. Sixto Ganchozo Mera, Secretario del Concejo del GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe.

**ALCALDIA DE BUENA FE.-** Buena Fe, 14 de diciembre del año 2015, a las 10h00.- VISTOS: Por cuanto la ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales y con fundamento en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, queda sancionada; y, de conformidad con lo que dispone el Art. 324 del antes invocado cuerpo legal. Promúlguese y Publíquese, en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y Registro Oficial. El Secretario General, cumpla con lo que dispone el Art. 324 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

f.) Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del Cantón San Jacinto de Buena Fe.

**CERTIFICACION.-** La Secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el señor Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del cantón San Jacinto de Buena Fe, sancionó la ordenanza que antecede el día lunes 14 de diciembre del año 2015.- Lo certifico.

f.) Ab. Sixto Ganchozo Mera, Secretario del Concejo del GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe.

#### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTONAL DE QUEVEDO

##### Considerando:

Que la constitución de la República del Ecuador, en su artículo 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozaran de autonomía política administrativa y financiera.

Que el artículo 57 literal a) y b) del COOTAD otorga la facultad normativa, en las materias de la competencia del GAD Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; así como la facultad de regular mediante la ampliación de tributos, previstos en la ley a nuestro favor.

Que el artículo 322 del COOTAD en su parte señala "los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados".

Que resulta necesario, reformar la Ordenanza para la determinación, Administración, control y recaudación del impuesto a los vehículos en el Cantón Quevedo. Con la finalidad que guarde relación con la situación actual que se encuentra atravesando el sector productivo de esta ciudad.