

**PROPUESTA DE ORDENANZA
QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO
Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON CRNEL.
MARCELINO MARIDUEÑA**

AÑ 2022 - 2023

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CORONEL
MARCELINO MARIDUEÑA.

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 de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución: *"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 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:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en

el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

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

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

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

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 del Catastro predial Urbano y la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2022-2023

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

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

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

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (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.

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. 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 diecinueve 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; cuatro para la identificación del lote unipropiedad o LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD CONSTRUCTIVA..

b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA y las cabeceras parroquiales de CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

c) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en la ficha catastral urbana con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación del Predio

2. Localización
3. Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del Predio
4. Tenencia
5. Características del Terreno, Servicios y Vías
6. Características de la Construcción y Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Observaciones Generales
9. Responsables
10. Gráfico del Predio y fotografía de fachada de la Construcción Principal

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 y registrados en la ficha catastral urbana.

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

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

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. –VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, 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. 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 de Cantón Cornel Marcelino Maridueña.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo 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 Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Para la determinación de 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, 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 no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el periodo fiscal.

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

Art. 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - 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. 16. - 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. 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 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, 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, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Tasa por servicio de administrativa.- El valor de esta tasa anual es de \$ 2.00 USD por cada unidad predial.

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 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 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 áreas urbanas del cantón.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

1. VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (F_s)]$$

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)

F1= Corrección por factor tamaño

F2= Corrección por factor frente

F3= Corrección por factor fondo

F_s= Factores características suelo

ANEXO 1: MAPA DEL VALOR DEL TERRENO

2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

| No. | Factor |
|----------------|---|
| F1 | Tamaño del predio |
| F2 | Frente |
| F3 | Fondo |
| F _s | Localización en la manzana Forma del terreno Topografía |

Descripción de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:

Factor tamaño del predio

| Superficie m ² | | Coeficiente |
|---------------------------|------------|-------------|
| rango_min | rango_max | factor |
| 0.00 | 50.00 | 1.00 |
| 50.00 | 250.00 | 0.99 |
| 250.00 | 500.00 | 0.98 |
| 500.00 | 1000.00 | 0.97 |
| 1000.00 | 2500.00 | 0.96 |
| 2500.00 | 5000.00 | 0.95 |
| 5000.00 | 1000000.00 | 0.94 |

Factor frente

| longitud m | | coeficiente |
|------------|------------|-------------|
| rango_min | rango_max | factor |
| 0.00 | 6.00 | 0.60 |
| 6.00 | 9.00 | 0.80 |
| 9.00 | 11.00 | 1.00 |
| 11.00 | 20.00 | 1.14 |
| 20.00 | 50.00 | 1.22 |
| 50.00 | 100.00 | 1.27 |
| 100.00 | 1000000.00 | 1.30 |

Factor fondo

| longitud m | | coeficiente |
|------------|------------|-------------|
| rango_min | rango_max | factor |
| 0.00 | 6.00 | 0.60 |
| 6.00 | 9.00 | 0.65 |
| 9.00 | 11.00 | 0.70 |
| 11.00 | 20.00 | 0.85 |
| 20.00 | 40.00 | 1.00 |
| 40.00 | 60.00 | 0.85 |
| 60.00 | 100.00 | 0.65 |
| 100.00 | 1000000.00 | 0.60 |

Factores características del suelo

| TIPO DEL TERRENO | |
|--------------------------|------|
| CENAGOSO | 1.00 |
| HUMEDO | 1.00 |
| INUNDABLE | 1.00 |
| SECO | 1.00 |
| LOCALIZACIÓN DEL TERRENO | |
| BIFRONTAL | 0.96 |
| EN CABECERA | 1.00 |
| EN CRUZ | 0.96 |
| EN PASAJE | 0.97 |
| EN T | 0.96 |
| ESQUINERO | 1.00 |
| INTERIOR | 0.95 |
| INTERMEDIO | 0.99 |
| MANZANERO | 1.00 |
| TRIÁNGULO | 1.00 |
| | |

| TOPOGRAFÍA | |
|-----------------------|------|
| INCLINADO ASCENDENTE | 0.95 |
| INCLINADO DESCENDENTE | 0.95 |
| PLANO | 1.00 |

b.-) Valoración de las Construcciones

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

1. Tipologías Constructivas

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, mampostería portante, paredes y cubierta así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

| TIPOLOGIA | PAREDES | COLUMNAS | MAMPOSTERIA PORTANTE | CUBIERTA | # PISOS | VALOR |
|-----------|----------|---------------------------------|----------------------|-------------------|---------|--------|
| T01 | BLOQUE | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | HIERRO | 1-1 | 119.29 |
| T02 | LADRILLO | | | | | |
| T02 | BLOQUE | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | HIERRO | 2-2 | 153.88 |
| T03 | BLOQUE | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | HIERRO | 4-4 | 180.08 |
| T04 | ZINC | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | HIERRO | 1-1 | 159.35 |
| T05 | BLOQUE | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 2-2 | 260.16 |
| T06 | LADRILLO | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 1-1 | 195.86 |
| T07 | BLOQUE | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 134.57 |
| T08 | BLOQUE | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | NO TIENE | 3-3 | 159.89 |
| T09 | BLOQUE | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | NO TIENE | NO TIENE | 2-2 | 182.01 |
| T10 | CAÑA | CAÑA | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 85.05 |
| T11 | CAÑA | CAÑA | NO TIENE | NO TIENE | 1-1 | 76.53 |
| T12 | CAÑA | CAÑA | NO TIENE | PALMA / PAJA | 1-1 | 71.36 |
| T13 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | ASBESTO / CEMENTO | 1-1 | 160.99 |
| T14 | LADRILLO | | | | | |
| T14 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 2-2 | 140.20 |
| T15 | BLOQUE | | | | | |
| T15 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 3-3 | 166.40 |
| T16 | LADRILLO | | | | | |
| T16 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 4-4 | 143.57 |
| T17 | LADRILLO | | | | | |
| T17 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 1-1 | 165.94 |
| T18 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 5-5 | 133.76 |
| T19 | NO TIENE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 1-1 | 166.91 |
| T20 | NO TIENE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 2-2 | 173.96 |

| | | | | | | |
|-----|----------|-----------------|----------|--------------------------|-----|--------|
| T21 | NO TIENE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 3-3 | 156.62 |
| T22 | ZINC | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 1-1 | 100.65 |
| T23 | GYPSUM | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | HIERRO | 1-1 | 178.32 |
| T24 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 1-1 | 232.06 |
| T25 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 3-3 | 140.35 |
| T26 | BLOQUE | | | | | |
| T26 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 2-2 | 220.03 |
| T27 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 4-4 | 219.82 |
| T28 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 1-1 | 218.19 |
| T29 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 3-3 | 219.31 |
| T30 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 4-4 | 219.82 |
| T31 | NO TIENE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 1-1 | 194.56 |
| T32 | LADRILLO | | | | | |
| T32 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | MADERA | 4-4 | 143.57 |
| T33 | BLOQUE | | | | | |
| T33 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | MADERA | 3-3 | 133.76 |
| T34 | BLOQUE | | | | | |
| T34 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | MADERA | 2-2 | 109.81 |
| T35 | BLOQUE | | | | | |
| T35 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 146.99 |
| T36 | MADERA | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 138.43 |
| T37 | BLOQUE | | | | | |
| T37 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | NO TIENE | 2-2 | 145.02 |
| T38 | LADRILLO | | | | | |
| T38 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | NO TIENE | 1-1 | 153.54 |
| T39 | LADRILLO | | | | | |
| T39 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | NO TIENE | 4-4 | 133.76 |
| T40 | BLOQUE | | | | | |
| T40 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | NO TIENE | 3-3 | 122.98 |
| T41 | NO TIENE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | NO TIENE | 2-2 | 146.97 |
| T42 | NO TIENE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | NO TIENE | 1-1 | 45.98 |
| T43 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | PALMA / PAJA | 1-1 | 127.84 |
| T44 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | PALMA / PAJA | 2-2 | 162.56 |
| T45 | BLOQUE | | | | | |
| T45 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | STEEL PANEL / GALVALUMEN | 1-1 | 187.64 |
| T46 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | STEEL PANEL / GALVALUMEN | 2-2 | 169.46 |
| T47 | BLOQUE | HORMIGON ARMADO | NO TIENE | ZINC | 1-1 | 133.13 |
| T48 | LADRILLO | MADERA | NO TIENE | HIERRO | 1-1 | 109.63 |
| T49 | MADERA | MADERA | NO TIENE | HIERRO | 1-1 | 157.58 |
| T50 | BLOQUE | MADERA | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 92.45 |
| T51 | CAÑA | MADERA | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 95.66 |
| T52 | MADERA | MADERA | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 136.84 |
| T53 | NO TIENE | MADERA | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 83.14 |
| T54 | ZINC | MADERA | NO TIENE | MADERA | 1-1 | 73.33 |
| T55 | BLOQUE | NO TIENE | BLOQUE | HIERRO | 1-1 | 75.88 |

| | | | | | | |
|-----|----------|-----------------|----------|------------------|-----|--------|
| T55 | LADRILLO | | | | | |
| T56 | BLOQUE | NO TIENE | LADRILLO | LOSA DE HORMIGON | 1-1 | 198.09 |
| T57 | LADRILLO | | | | | |
| T57 | BLOQUE | NO TIENE | BLOQUE | MADERA | 1-1 | 116.41 |
| T58 | MADERA | NO TIENE | LADRILLO | MADERA | 1-1 | 107.07 |
| T59 | NO TIENE | NO TIENE | LADRILLO | MADERA | 1-1 | 90.53 |
| T60 | BLOQUE | NO TIENE | BLOQUE | NO TIENE | 2-2 | 107.73 |
| T61 | BLOQUE | | | | | |
| T61 | LADRILLO | NO TIENE | LADRILLO | HIERRO | 3-3 | 125.42 |
| T62 | BLOQUE | | | | | |
| T62 | LADRILLO | HORMIGON ARMADO | BLOQUE | NO TIENE | 5-5 | 110.12 |
| T63 | BLOQUE | NO TIENE | NO TIENE | LOSA DE HORMIGON | 3-3 | 156.43 |

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

| ACABADO | COEFICIENTE |
|--------------------|-------------|
| NO TIENE | 1.00 |
| TRADICIONAL/BASICO | 1.00 |
| ECONOMICO | 1.00 |
| BUENO | 1.00 |
| LUJO | 1.00 |

2. Factor Depreciación

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y la vida útil estimada para el material del elemento constructivo predominante; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener la depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$Fd = [1 - \left[\left(\frac{E}{Vt} \right) + \left(\frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0.5]$$

Donde:

Fd = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción

Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

Año Actual = Dato del sistema

Año Construcción = Dato Censo Predial

2.1 Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de (% UTILIZADO POR EL CANTON), y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

| Estructura | Material | COEFICIENTE |
|----------------------|----------------------------------|--------------------|
| Columna | HORMIGON ARMADO | 65 |
| | ALUMINIO | 50 |
| | MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO | 35 |
| | PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO | 65 |
| | MIXTO (METAL Y HORMIGÓN) | 65 |
| | CAÑA | 30 |
| | OTRO | 25 |
| | ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA) | 70 |
| | MADERA | 30 |
| | NO TIENE | 0 |
| Mampostería Portante | PIEDRA | 30 |
| | ADOBE | 30 |
| | TAPIAL | 30 |
| | NO TIENE | 0 |
| | BLOQUE | 40 |
| | LADRILLO | 40 |
| | | |

3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

| Factor | Clase | COEFICIENTE |
|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Estado de conservación | MUY BUENO | 1.00 |
| | BUENO | 0.85 |
| | REGULAR | 0.70 |
| | MALO | 0.30 |
| | OBSOLETO | 0.30 |
| Uso de la construcción | AUDITORIO | 1.00 |
| | AULA | 1.00 |
| | BODEGA | 1.00 |
| | BODEGA COMERCIAL - INDUSTRIAL | 1.00 |
| | RESTAURANTE | 1.00 |
| | BANCO - FINANCIERA | 1.00 |
| | SAUNA - TURCO - HIDROMASAJE | 1.00 |
| | CASA | 1.00 |
| | KARAOKE | 1.00 |
| | DISCOTECA | 1.00 |
| | BAR | 1.00 |
| | GIMNASIO | 1.00 |
| | HOSPITAL | 1.00 |
| | CLINICA | 1.00 |
| | CENTRO DE SALUD | 1.00 |
| | SIN USO | 1.00 |
| | OTRO | 1.00 |
| | VIVERO | 1.00 |

Uso de la construcción

| | |
|-------------------------------|------|
| VIVIENDA Y COMERCIO | 1.00 |
| CENTRO COMERCIAL | 1.00 |
| CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL | 1.00 |
| COMERCIO ESPECIALIZADO | 1.00 |
| CONVENTO | 1.00 |
| DEPARTAMENTO | 1.00 |
| HOSTERÍA | 1.00 |
| HOSTAL | 1.00 |
| CENTRO CULTURAL | 1.00 |
| FUNERARIA | 1.00 |
| HOTEL | 1.00 |
| GASOLINERA | 1.00 |
| CEMENTERIO | 1.00 |
| ESCENARIO DEPORTIVO | 1.00 |
| CASA BARRIAL | 1.00 |
| MERCADO | 1.00 |
| MIRADOR | 1.00 |
| IGLESIA - CAPILLA | 1.00 |
| OFICINA | 1.00 |
| TERMINAL TERRESTRE | 1.00 |
| PARQUEADERO CUBIERTO | 1.00 |
| PARQUEADERO DESCUBIERTO | 1.00 |
| PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA | 1.00 |
| MOTEL | 1.00 |
| SALA DE CULTO | 1.00 |
| LAVANDERÍA | 1.00 |
| LAVANDERIA - SECADO | 1.00 |
| PATIO - JARDIN | 1.00 |
| BALCON - TERRAZA | 1.00 |
| BATERIA SANITARIA | 1.00 |
| ESTACION DE BOMBEROS | 1.00 |
| CENTRO DE EDUCACION INICIAL | 1.00 |
| GALPON | 1.00 |
| ALMACEN - COMERCIO MENOR | 1.00 |
| GARITA - GUARDIANIA | 1.00 |
| FUNDACIONES | 1.00 |
| MALECÓN | 1.00 |
| MUSEO | 1.00 |
| IGLESIA - CAPILLA | 1.00 |
| ORFANATO | 1.00 |
| ORGANISMOS INTERNACIONALES | 1.00 |
| PLAZA DE TOROS | 1.00 |
| PORQUERIZA | 1.00 |
| RECINTO MILITAR | 1.00 |
| SALA COMUNAL | 1.00 |

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------|
| Uso de la construcción | SALA DE CINE | 1.00 |
| | SALA DE ORDEÑO | 1.00 |
| | SALÓN DE EVENTOS | 1.00 |
| | UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA | 1.00 |
| | ESCUELA/COLEGIO | 1.00 |
| | AEROPUERTO | 1.00 |
| | CUARTO DE MAQUINAS | 1.00 |
| | NAVE INDUSTRIAL | 1.00 |
| | RECLUSORIO | 1.00 |
| | RETEN POLICIAL | 1.00 |
| | RECINTO POLICIAL | 1.00 |
| | | |

4. Descripción de mejoras

| MEJORA | UNIDAD DE MEDIDA | VALOR UNITARIO |
|---|------------------|----------------|
| ASCENSOR | UNIDAD | 110.63 |
| CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL | METRO CUADRADO | 20 |
| CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO | METRO CUADRADO | 24 |
| CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA | METRO CUADRADO | 14 |
| CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA | METRO CUADRADO | 22 |
| CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO | UNIDAD | 16.88 |
| CERRAMIENTO DE ADOBE | METRO LINEAL | 30 |
| CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA | METRO LINEAL | 55 |
| CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO | METRO LINEAL | 65 |
| CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR | METRO LINEAL | 50 |
| CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA | METRO LINEAL | 50 |
| CISTERNA | METRO CUBICO | 195 |
| JARDINES | METRO CUADRADO | 8 |
| MONTACARGAS | UNIDAD | 37.31 |
| MURO DE PIEDRA | METRO LINEAL | 70 |
| PISCINA CUBIERTA | METRO CUADRADO | 315 |
| PISCINA DESCUBIERTA | METRO CUADRADO | 110 |

| | | |
|--|----------------|-------|
| RESERVORIO | METRO CUADRADO | 290 |
| SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA ELÉCTRICA | UNIDAD | 24.44 |
| SISTEMA CONTRA INCENDIO | UNIDAD | 5.63 |
| SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO | UNIDAD | 16.88 |
| SISTEMA DE TRANSMISION | UNIDAD | 26.53 |
| SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA | UNIDAD | 22.51 |
| | | |

5. Determinación del Avalúo de la Construcción y Mejoras (Adicionales Constructivos)

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA, se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VC_i = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times F_c) + VMC$$

$$VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

VC_i = Valor total del piso

(A_i) = Área del piso en m²

1.- PU_{tipología} = Precio unitario base por m² de la Tipología

2.- F. ac = Factor Acabados

4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

5.- F_c = Factores aplicados

7.- VMC = Valor mejoras

6. Determinación del Avalúo de las Mejoras (Adicionales Constructivos)

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times F_M$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo

Vac = Valor del adicional constructivo

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida

F_M = Factor del estado de conservación

7. Determinación del Avalúo de los Predios Urbanos

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$VTOTAL = VT + VC + VMC$$

Donde:

VTOTAL = Avalúo del predio urbano

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

8. Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales

Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$APH = VT + VC + VMC$$

Donde:

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal

VT = Valor del terreno (privado (considerado % alícuota + terreno comunal)

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

Art. 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.

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

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

b. El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

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

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

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

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

Los predios unifamiliares urbano-marginales con 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. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa o banda impositiva del 1.2 x 1000; (0.0012), sobre el valor de la propiedad a los predios urbanos residenciales, comerciales, públicos y privados; y se aplicará la Tarifa o banda impositiva del 2.1 x 1000; (0.0021), sobre el valor de la propiedad a los predios urbanos industriales.

Art. 29. - 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 estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30. - 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 sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 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.

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.

b) 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.- 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:

d) Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere 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."

Art.34. – 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. 35. – 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. 36. - **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.

Art. 37. - **VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

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

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña, a los diecisiete días del mes de diciembre del 2021

Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz
ALCALDE DEL CANTON
CRNL. MARCELINO MARIDUEÑA



Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICO: Que la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023**, fue discutida y aprobada por el concejo cantonal de Crnl. Marcelino Maridueña en las sesiones Ordinarias del 14 de diciembre del 2021 y extraordinaria del 17 de diciembre del 2021.


Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA MUNICIPAL



De conformidad con lo que determinan los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023**, y ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y en la página web de la Municipalidad.

Crnel. Marcelino Maridueña, 17 de diciembre del 2021




Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz
ALCALDE DEL CANTON

SANCIONO: Y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y en la página web de la Municipalidad, la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023**,




Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA DE CONCEJO