

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE CRNEL. 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 los 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 generan sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que el Art. 121 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 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 Art. 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, El Artículo 139 del COOTAD determina que la información 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, el Art. 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo 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 COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnicos y 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, sus aplicaciones se sujetarán 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 actualizada, en los términos establecidos en este Código.

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 tributaría 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 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 FORMACION, DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 -2021 DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA

Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son 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. Las propiedades ubicadas dentro de los límites de las zonas urbanas pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad respectiva, en la forma establecida por la ley.

Los límites de las zonas urbanas, a los efectos de este impuesto, serán determinados por el Gobierno Municipal previo informe de una comisión especial que aquél designará, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, El radio de servicios municipales como los de agua potable, asco de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Art. 2. 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.

Art. 3. - 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 establecidos en los Arts. 495 del COOTAD.
01.-) Identificación predial

- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Art.4. SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Municipal de Cmel. Marcelino Maridueña.

Art. 5. SUJETOS PASIVOS. -Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yaceras y demás entidades aun cuando carecieren 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 del Cantón.

Se considerarán también sujetos pasivos, las herencias yacentes, las comunidades de bienes y las demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio independiente de los de sus miembros, susceptible de imposición, siempre que así se establezca en la ley tributaria respectiva.

Art. 6. -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.

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 la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

RUBRO EDIFICACION ESTRUCTURA

COLUMNAS Y PILASTRAS

NO TIENE	0
HORMIGON ARMADO	2,2423
PILOTES	1,413
HIERRO	1,3863
MADERA COMUN	1,0293
CAÑA	0,4007
MADERA FINA	0,53
BLOQUE	0,4289
LADRILLO	0,4289
PIEDRA	0,4743
ADOBE	0,4289
TAPIAL	0,4289

VIGAS Y CADENAS

NO TIENE	0
HORMIGON ARMADO	0,7102
HIERRO	1,0057
MADERA COMUN	0,4381
CAÑA	0,1061
MADERA FINA	0,617

PAREDES

NO TIENE	0
HORMIGON ARMADO	0,9314
MADERA COMUN	0,9495
CAÑA	0,3283
MADERA FINA	1,2366
BLOQUE	0,7408
LADRILLO	0,6665
PIEDRA	0,6313
ADOBE	0,4672
TAPIAL	0,4672
BAHAREQUE	0,4613
FIBRO - CEMENTO	0,7011

ENTRE PISOS

NO TIENE	0
HORMIGON ARM.	0,3201
HIERRO	0,5037
MADERA COMUN	0,2426
CAÑA	0,1201
MADERA FINA	0,422
MADERA Y LADRILLO	0,2028
BOVEDA DE LADRILLO	0,1386
BOVEDA DE PIEDRA	0,5833

ESCALERA

NO TIENE	0
HORMIGON ARMADO	0,2848
HORMIGON CICLOPEO	0,0851
HORMIGON SIMPLE	0,2679
HIERRO	0,186
MADERA COMUN	0,0672
CAÑA	0,0251
MADERA FINA	0,089
LADRILLO	0,0166
PIEDRA	0,0748

CUBIERTA

NO TIENE	0
HORMIGON ARMADO	1,9381
HIERRO (VIGAS METAL)	1,1682
ESTEREOESTRUCTURA	10,9472
MADERA COMUN	0,5042
CAÑA	0,1969
MADERA FINA	1,2344

RUBRO EDIFICACION ACABADOS

REVESTIMIENTO DE PISOS	
NO TIENE	0
MADERA COMUN	0,215
CAÑA	0,0755
MADERA FINA	1,423
ARENA - CEMENTO	0,3251
TIERRA	0
MARMOL	2,7805
MARMETON	0,7815
MARMOLINA	1,3375
BALDOSA CEMENTO	0,4541
BALDOSA CERAMICA	0,6701
PARQUET	0,8372
VINYL	0,4456
DUELA	0,5365
TABLON / GRESS	0,8372
TABLA	0,295
AZULEJO	0,649
CEMENTO ALISADO	0,3251

REVESTIMIENTO INTERIOR	
NO TIENE	0
MADERA COMUN	1,3325
CAÑA	0,3795
MADERA FINA	3,292
ARENA - CEMENTO	0,3867
TIERRA	0,2187
MARMOL	2,995
MARMETON	2,115
MARMOLINA	1,235
BALDOSA CEMENTO	0,6675
BALDOSA CERAMICA	1,224
AZULEJO	2,1548
GRAFIADO	1,0349
CHAMPIADO	0,634
PIEDRA O LADRILLO	2,7267

REVESTIMIENTO EXTERIOR	
NO TIENE	0
MADERA FINA	0,6245
MADERA COMUN	0,7602
ARENA - CEMENTO	0,1794
TIERRA	0,1416
MARMOL	1,0983
MARMETON	1,0983
MARMOLINA	1,0983
BALDOSA CEMENTO	0,2227
BALDOSA CERAMICA	0,406
AZULEJO	0,4814
GRAFIADO	0,2086
CHAMPIADO	2,2955
PIEDRA O LADRILLO	0,7072
CEMENTO ALISADO	1,9422

REVESTIMIENTO ESCALERA	
NO TIENE	0
MADERA COMUN	0,0219
CAÑA	0,015
MADERA FINA	0,0558
ARENA - CEMENTO	0,0064
TIERRA	0,0036
MARMOL	0,0388
MARMETON	0,0388
MARMOLINA	0,0388
BALDOSA CEMENTO	0,0113
BALDOSA CERAMICA	0,0623
GRAFIADO	0,3531
CHAMPIADO	0,3531
PIEDRA O LADRILLO	0,0448

TUMBADOS	
NO TIENE	0
MADERA COMUN	0,8915
CAÑA	0,161
MADERA FINA	2,2695
ARENA CEMENTO	0,2587
TIERRA	0,1463
GRAFIADO	0,3998
CHAMPIADO	0,253
FIBRO CEMENTO	0,663
FIBRA SINTETICA	1,0659
ESTUCCO	0,6024

CUBIERTA	
NO TIENE	0
ARENA CEMENTO	0,2846
BALDOSA CEMENTO	0,5042
BALDOSA CERAMICA	0,7441
AZULEJO	0,649
FIBRO CEMENTO	0,6595
TEJA COMUN	0,7245
TEJA VIDRIADA	1,7696
ZINC	0,3869
POLIETILENO	0,8165
DOMOS	0,8165
RUBEROY	0,8165
PAJA - HOJAS	0,1963
CADY	0,117
TEJUELO	0,3749

PUERTAS	
NO TIENE	0
MADERA COMUN	0,777
CAÑA	0,015
MADERA FINA	1,4093
ALUMINIO	1,5109
ENROLLABLE	0,7174
HIERRO - MADERA	0,0604
MADERA MALLA	0,03
TOL HIERRO	1,3829

VENTANAS	
NO TIENE	0
HIERRO	0,4051
MADERA COMUN	0,1875
MADERA FINA	0,3216
ALUMINIO	0,5749
ENROLLABLE	0,237
HIERRO - MADERA	1
MADERA MALLA	0,1331

CUBRE VENTANAS	
NO TIENE	0
HIERRO	0,1683
MADERA COMUN	0,3264
CAÑA	0
MADERA FINA	0,708
ALUMINIO	0,3814
ENROLLABLE	0,5201
MADERA MALLA	0,021

CLOSETS	
NO TIENE	0
MADERA COMUN	0,438
MADERA FINA	0,8016
ALUMINIO	0,7154
TOL HIERRO	1,2865

RUBRO EDIFICACION INSTALACIONES

SANITARIAS	
NO TIENE	0
POZO CIEGO	0,1
CANALIZ AA.SS	0,0569
CANALIZ AA.LL	0,0569
CANALIZ COMB	0,1567

ELECTRICAS	
NO TIENE	0
ALAMBRE EXT	0,3568
TUBERIA XTERIOR	0,3851
EMPOTRADAS	0,4045

BAÑOS	
NO TIENE	0
LETRINA	0,14
BAÑO COMUN	0,095
MEDIO BAÑO	0,0707
UN BAÑO	0,1203
DOS BAÑOS	0,2406
TRES BAÑOS	0,3609
CUATRO BAÑOS	0,4811
MAS DE 4 BAÑOS	0,7217

a.-) Valor de terrenos

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.

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 Ley; con este propósito. El Gobierno Municipal aprobará mediante ordenanza, el 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.

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, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

ZONA	SECTOR	MANZANA	P. DESDE	P. HASTA	VALOR
01	01	01	00		40
01	01	02	00		40
01	02	01	00		40
01	02	02	00		40
01	02	03	00		40
01	02	04	00		40
01	02	05	00		40
01	03	01	00		30
01	03	02	00		30
01	03	03	00		30
01	03	04	00		30
01	03	05	00		30
01	03	06	00		30
01	03	15	001	009	20
01	03	15	010	019	25
01	03	16	00		20
01	03	17	00		20
01	03	19	001	008	20
01	03	19	009	010	25
01	03	19	011		20
01	03	20	00		20
01	03	21	00		30
01	03	22	00		30
01	03	23	00		30
01	03	24	00		30
01	03	25	00		30
01	03	26	00		30
01	03	27	00		30
01	03	28	00		30
01	03	29	00		30
01	04	01	00		40
01	05	01	00		20
01	05	02	00		20
01	05	03	00		20
01	05	04	00		20
01	05	05	00		20
01	05	06	00		20
01	05	07	00		20
01	05	08	00		20
01	05	09	00		20

01	05	10	00		20
01	05	11	00		20
01	05	12	00		20
01	06	01	00		40
01	06	02	00		30
01	06	03	00		30
01	06	06	00		30
01	06	07	00		30
01	06	08	00		30
01	06	09	00		30
01	06	10	00		30
01	06	11	00		30
01	06	12	00		40
01	06	14	00		30
01	06	15	00		30
01	06	16	00		30
01	06	17	00		30
01	06	18	00		30
01	06	19	00		30
01	06	20	00		30
01	06	21	00		30
01	06	25	00		30
01	06	26	00		40
01	06	27	00		40
01	07	01	00		40
01	07	02	00		40
01	08	01	00		30
01	08	02	00		30
01	08	03	00		30
01	08	04	00		30
01	08	05	00		30
01	08	06	00		30
01	08	07	00		30
01	08	08	00		30
01	08	09	00		30
01	08	10	00		30
01	08	11	00		30
01	08	12	00		30
01	08	13	00		30
01	08	14	00		30
01	08	15	00		30

01	08	16	00		30
01	08	17	00		30
01	08	18	00		30
01	08	19	00		30
01	08	20	00		30
01	08	21	00		30
01	08	22	00		30
01	08	23	00		30
01	08	24	00		30
01	08	25	00		40
01	08	26	00		30
01	08	27	00		30
01	08	28	00		40
01	09	01	00		20
01	09	02	00		20
01	09	03	00		20
01	09	04	00		20
01	09	05	00		20
01	09	06	00		20
01	09	07	00		20
01	09	08	00		20
01	09	09	00		20
01	09	10	00		20
01	09	11	00		20
01	09	12	00		20
01	09	13	00		20
01	09	14	00		20
02	01	01	00		20
02	01	02	00		20
02	01	03	00		20
02	01	04	00		20
02	01	05	00		20
02	01	06	00		20
02	01	07	00		20
02	01	08	00		20
02	01	09	00		

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual 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 MODIFICACIONES POR INDICADORES. -

1.- GEOMETRICOS

1.1.- RELACION FRENTE / FONDO	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.2.- FORMA	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	COEFICIENTE 1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE 1.0 a .95
---------------------------------	--------------------------

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
---	-----------

3.2.- VIAS	COEFICIENTE 1.0 a .88
------------	--------------------------

ADOQUIN
HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE 1.0 a .93
--	--------------------------

ACERAS
BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE BASURA
ASEO DE CALLES

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que

representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o 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 DE TERRENO

Vsh= VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa= FACTOR DE AFECTACIÓN

S= SUPERFICIE DE 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, pertas, ventanas, cubre ventanas y closets. 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.

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION

PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA

<i>Col. Pilastra</i>	No Tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Tabla Parq.	Ladrillo	Adobe	
	0	2,6998	0,7258	0,5155	0,5494	0,4855	0,4855	0	0
<i>Viga Cadena</i>	No Tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0	0,9611	0,4484	0,5869	0,1204	0	0	0	0
<i>Entresijos</i>	No Tiene	Los. Hor. Ar.	Hierro	Madera	Caña	Mad. - Ladri	Bov. Ladill	Bov. Piedra	
	0	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0
<i>Paredes</i>	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. Fina	Mad. Comun	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,624	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716
<i>Escalera</i>	Hor. Arma	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor. Simple			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,026	0,0189	0,0403	0	0	0
<i>Cubierta</i>	Est. Estru	Los. Hor. Ar.	Vig. Metal	Mad. Fina	Mad. Co	Caña			
	12,373	1,9259	1,5693	1,1413	0,57	0,2226	0	0	0
<i>Reves. Piso</i>	Cem. Alis.	Marmol	Ter. Marm	Bal. Cera	Bal. Ce.	Tabla Parq.	Vinil	Duela	Tabla
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1933
<i>Reves. Interior</i>	No Tiene	Mad. Fina	Mad. Comun	Enl. Ar - Ce	Enl. Tierra	Azulejo	Graf. Chaf.	Piedra - Ladr	

	0	3,8399	0,6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0
Reves. Exterior	No Tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Ar - Ce	Enl. Tierra	Mar. Marm.	Graf. Chaf.	Aluminio	Cem. Alis.
	0	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968
Reves. Escalera	No Tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Ar - Ce	Enl. Tierra	Mar. Marm.	Pie. Ladr.	Bal. Cement	
	0	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0
Tumbados	No Tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Ar - Ce	Enl. Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sinteti.	
	0	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0
Cubierta	Enl. Ar - Ce	Teja Vidri	Teja Com	FibroCem	Zinc	Bal. Ceram	Bal. Cem	Tejuelo	Paja Hoj
	0,3217	1,284	0,8189	0,6598	0,4373	0,841	0,57	0,4237	0,122
Puertas	No Tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Hie. Madera	Enrollable		
	0	1,171	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0	0
Ventanas	No Tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Malla Mad.			
	0	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0	0	0
Cubre Ventanas	No Tiene	Mad. Fina	Mad. Com	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0	0	0
Closets	No Tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Tol - Hierro				
	0	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0	0	0	0
Sanitarios	No Tiene	Pozo Ciego	C. Ag. Se.	C. Ag. Lluv.	C. Combin.				
	0	0,113	0,2718	0,2718	0,9794	0	0	0	0
Baños	No Tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Co	2 Baños Co	3 Baños C	4 Baños Co.	Mas 4 Baños C.
	0	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,4651
Electricas	No Tiene	Alam. Exter	Tub. Ext.	Empotrados					
	0	2,9644	3,0063	3,0284	0	0	0	0	0
Especiales	No Tiene	Ascensor	Piscinas	Sau. Turco	Barbacoa				
	0	0	0	1,5351	0,4651	0	0	0	0

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, 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 17 %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 v obsoleto.

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

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

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

AÑOS CUMPLIDOS	HORMIGON	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMUN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Art.7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Artículo N° 502 del COOTAD.

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

Art. 8. - DEDUCCIONES O REBAJAS. -Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos determinados en los Artículos 35 del Código Tributario y 503 de, COOTAD.

Exenciones de impuesto y temporales. - Dentro de los límites que establece el artículo N. 509y 510 del COOTAD y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales.

Art. 9. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 2.1x 1000; (0.0021) calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NOEDIFICADOS 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 Art. 508 del COOTAD pagarán un impuesto adicional de acuerdo con las siguientes alicuotas:

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

b) El 2 por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con en la Ley.
Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de 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.

Art. 11.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2°/1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 12. - LIQUIDACION ACUMULADA. -Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que efectúen a cada predio.

La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor as, acumulado, para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 13. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 14. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO. - Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existiría oficina de Rentas 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 créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falla de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

La municipalidad, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 01 de enero en el año siguiente.

Art. 15. - 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 anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD.

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

Art. 17. - LIQUIDACION DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18. - IMPUTACION 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 19. - 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 20. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, 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, paratramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. 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. 21. - SANCIONES TRIBUTARIAS. -Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o fallas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el artículo N° 525 del COOTAD.

Art. 22. -CERTIFICACION DE AVALUOS. - 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 escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 23. - VIGENCIA.-La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2020-2021

Art. 24.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos que se hubieren dictado.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña, a los veintisiete días del mes de diciembre del dos mil diecinueve.

Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA DE CONCEJO

Certifico que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION, DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021, DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA** fue discutida y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña en Sesiones Extraordinarias celebradas el 20 y 26 de diciembre del 2019.



Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA DE CONCEJO

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización SANCIONÓ, la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION, DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021, DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA**, y ordena su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta municipal y pagina web de la institución.

Crnel. Marcelino Maridueña, veintisiete de diciembre del 2019

Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz
ALCALDE DEL CANTÓN



Sancionó y ordenó la promulgación su publicación en el Registro Oficial, la gaceta municipal y pagina web de la institución la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION, DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021, DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA**, el señor Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Alcalde de Crnel. Marcelino Maridueña, a los veintisiete días del mes de diciembre del 2019.- Lo certifico. -

Crnel. Marcelino Maridueña, veintisiete de diciembre del 2019

Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA DE CONCEJO

