

# 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 DEL CANTÓN LAS LAJAS, PROVINCIA DE EL ORO, PARA EL BIENIO 2014 –2015

(Ordenanza s/n)

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS LAJAS

## **Considerando:**

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 del Ecuador, 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 de la República: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”* Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

Que, el COOTAD prescribe en el 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, que se el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones 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 Orgánico Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, los artículos 87 y 88 del Código Orgánico 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 del Ecuador, y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD- en los artículos 53,

54, 55 literal i; el Código Orgánico Tributario, en los artículos 56,57,58,59 y 60.

### **Expide:**

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LAS LAJAS, PROVINCIA DE EL ORO, PARA EL BIENIO 2014 -2015

## **Capítulo I DEFINICIONES**

**Art. 1.- De los Bienes Nacionales.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Si además, su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar. Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales.

**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 y rural en el territorio del cantón Las Lajas.

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

**Art. 5.- De la Propiedad.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

**Art. 6.- Jurisdicción Territorial.-** Comprende dos momentos:

**CODIFICACIÓN CATASTRAL :** La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

**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, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 7.- Catastros y Registro de la Propiedad.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Las Lajas, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

## **Capítulo II**

### **DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

**Art. 8.- Valor de la Propiedad.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

**Art. 9.- Notificación.-** La Dirección Financiera notificará por la prensa o mediante la fijación de carteles, a los propietarios de predios urbanos y rurales del cantón Las Lajas, 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 Las Lajas.

**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 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, como lo señalan los Art.: 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Las Lajas.

**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 Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

### Capítulo III DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 13.- Deducciones, Rebajas y Exenciones.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

**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 Las Lajas, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art.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), siempre y cuando lo solicite el Cuerpo de Bomberos del cantón Las Lajas, para lo cual, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 15.- Emisión de Títulos de Crédito.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Avalúos y Catastros, 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 Orgánico Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

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

**Art. 17.- Imputación de Pagos Parciales.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 18.- Sanciones Tributarias.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

**Art. 19.- Certificación de Avalúos.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto

alguno.

**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 Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## Capítulo 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 Las Lajas, 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 del cantón Las Lajas, 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 son las determinadas por el concejo municipal, mediante ordenanza,

**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.

**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.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano. Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón, de acuerdo al cuadro siguiente:

### COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS DE LA PARROQUIA LA VICTORIA

Sector Homogéneo	Cobertura Déficit	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv.Mun R.B./Aseo	Promedio Zonas
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord		
1	<b>Cobertura</b>	38.03	76.06	74.82	51.24	96.88	31.96	92.08	0.00
	<b>Déficit</b>	61.97	23.94	25.18	48.76	3.13	68.04	7.92	100.00
2	<b>Cobertura</b>	22.12	58.68	48.10	25.78	21.15	6.75	67.91	0.00
	<b>Déficit</b>	77.88	41.32	51.90	74.22	78.85	93.25	32.09	100.00
3	<b>Cobertura</b>	2.70	11.50	5.41	19.28	1.35	0.23	14.95	0.00
	<b>Déficit</b>	97.30	88.50	94.59	80.72	98.65	99.77	85.05	100.00
<b>Cobertura</b>		<b>20.95</b>	<b>48.75</b>	<b>42.78</b>	<b>32.10</b>	<b>39.79</b>	<b>12.98</b>	<b>58.31</b>	<b>0.00</b>
<b>Déficit</b>		<b>79.05</b>	<b>51.25</b>	<b>57.22</b>	<b>67.90</b>	<b>60.21</b>	<b>87.02</b>	<b>41.69</b>	<b>100.00</b>

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, 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;

Sector homogéneo	Límite superior	Precio 1	Límite 3/4	Precio 2	Límite 1/2	Precio 3	Límite 1/4	Precio 4	Límite inferior	Total ponderación	No. De manzanas
1	9.126	50	8.852	44	8.578	38	8.303	33	8.029	176.703	24
2	8.028	29	7.585	25	7.143	21	6.700	18	6.257	121.806	26
3	6.256	15	5.807	13	5.358	11	4.908	9	4.459	56.197	37

CATASTRO PREDIAL URBANO PARROQUIA VALLE HERMOSO									
CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS									
SECTOR.	Agua P	Alcant.	E. Eléctrica	Red Vial	Teléf.	Aceras	Aseo y Re	PROMEDIO	
<b>01 COBERTURA</b>	78,51	32,23	90,06	37,94	49,71	35,71	85,71	58,56	
<b>DÉFICIT</b>	21,49	67,77	9,94	62,06	50,29	64,29	14,29	41,44	
<b>02 COBERTURA</b>	61,06	7,09	68,30	32,68	26,73	18,18	63,64	39,67	
<b>DÉFICIT</b>	38,94	92,91	31,70	67,32	73,27	81,82	36,36	60,33	
<b>03 COBERTURA</b>	27,05	12,08	14,98	29,18	8,00	5,56	50,00	20,98	
<b>DÉFICIT</b>	72,95	87,92	85,02	70,82	92,00	94,44	50,00	79,02	
<b>04 COBERTURA</b>	4,96	0,00	0,00	24,80	0,00	0,00	50,00	11,39	
<b>DÉFICIT</b>	95,04	100,00	100,00	75,20	100,00	100,00	50,00	88,61	
<b>PROMEDIO</b>	42,90	12,85	43,33	31,15	21,11	14,86	62,34	32,65	
<b>PROMEDIO</b>	57,10	87,15	56,67	68,85	78,89	85,14	37,66	67,35	

### MATRIZ PONDERACIÓN DE LA PARROQUIA URBANA VALLE HERMOSO

LOCALIZACIÓN			INDICADORES													
ZONA	SECT.	MZ	AGUA POT.	ALCANT.	E. ELECT. AL	RED VIAL	TELEF.	ACERAS	ASEO R	USO SUE	DENSIDAD	MORFOL.	EQUIP.	TOTAL	SH	VALOR
01	01	12	1,25	0,63	1,25	0,54	0,25	0,25	0,50	0,75	0,50			5,92		6
01	01	30	1,25	0,31	1,25	0,54	0,25	0,25	0,50	1,00	0,50			5,85		6
01	01	21	0,63	0,00	1,00	0,54	0,37	0,25	0,50	1,00	0,50		1,00	5,79		6
01	01	20	1,25	0,31	1,25	0,54	0,12	0,25	0,50	1,00	0,50			5,72		6
01	01	29	1,25	0,63	1,25	0,31	0,25	0,00	0,25	1,00	0,50			5,44		6
01	01	06	0,31	0,31	0,63	0,54	0,25	0,25	0,50	0,75	0,50		1,00	5,04		5
01	01	28	0,93	0,63	1,25	0,31	0,25	0,00	0,25	0,75	0,50			4,87		5
01	01	40	0,63	0,63	0,63	0,54	0,25	0,25	0,50	0,75	0,50			4,68		4
01	01	36	0,63	0,00	0,93	0,31	0,00	0,00	0,25	0,75	0,50		1,00	4,37		4
01	01	13	0,93	0,00	0,63	0,54	0,25	0,25	0,50	0,75	0,50			4,35		4
01	01	12	0,31	0,00	1,25	0,31	0,00	0,00	0,25	0,75	0,50		0,75	4,12		4
01	01	37	0,93	0,00	1,25	0,31	0,12	0,00	0,25	0,75	0,50			4,11		4
01	01	11	0,93	0,00	0,93	0,31	0,37	0,00	0,25	0,75	0,50			4,04		3
01	01	38	0,93	0,31	0,63	0,31	0,12	0,00	0,25	0,75	0,50			3,80		3
01	01	19	0,93	0,00	0,93	0,31	0,12	0,00	0,25	0,75	0,50			3,79		3
01	01	07	0,63	0,00	0,63	0,54	0,12	0,25	0,25	0,75	0,50			3,67		3
01	01	27	0,93	0,00	0,93	0,31	0,00	0,00	0,25	0,75	0,50			3,67		3
01	01	31	0,31	0,00	0,31	0,54	0,12	0,25	0,50	0,75	0,50			3,28		3
01	01	41	0,31	0,31	0,00	0,54	0,12	0,25	0,25	0,75	0,50			3,03		3
01	01	39	0,31	0,63	0,31	0,31	0,12	0,00	0,25	0,75	0,31			2,99		3
01	01	10	0,31	0,00	0,31	0,31	0,12	0,00	0,25	0,75	0,50			2,55		3
01	01	26	0,31	0,00	0,31	0,31	0,00	0,00	0,25	0,75	0,50			2,43		2
01	01	14	0,63	0,00	0,31	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			2,12		2
01	01	44	0,31	0,31	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,37			1,86		2
01	01	25	0,31	0,00	0,31	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,80		2
01	01	18	0,31	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,50			1,68		2
01	01	35	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,75	0,31			1,62		2
01	01	15	0,31	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,49		2
01	01	16	0,31	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,49		2
01	01	24	0,31	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,49		2
01	01	32	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	33	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	42	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	45	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	46	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	47	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	48	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	49	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	50	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	51	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	52	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2
01	01	53	0,60	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,25	0,31	0,31			1,18		2

CATASTRO PREDIAL URBANO PARROQUIA PLATANILLOS								
CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS								
SECTOR	Agua P.	Alcant.	E. Eléctrica	Red Vial	Teléf.	Aceras	Aseo y Re.	PROMEDIO
<b>01 COBERTURA</b>	100,00	50,20	71,40	34,00	52,75		68,75	87,16
<b>DÉFICIT</b>	0,00	49,80	28,60	66,00	47,25	100,00	31,25	12,84
<b>02 COBERTURA</b>	62,33	41,50	52,17	41,17	17,20		60,00	71,65
<b>DÉFICIT</b>	0,00	28,64	1,71	75,28	30,67	45,67	16,47	0,00
<b>03 COBERTURA</b>	33,33	29,33	16,67	24,80	4,00		50,00	53,70
<b>DÉFICIT</b>	66,67	70,67	83,33	75,20	96,00	100,00	50,00	46,30

<b>PROMEDIO</b>	65,22	40,34	46,74	33,32	24,65	0,00	59,58	70,84
<b>PROMEDIO</b>	<b>34,78</b>	<b>59,66</b>	<b>53,26</b>	<b>66,68</b>	<b>75,35</b>	<b>100,00</b>	<b>40,42</b>	<b>29,16</b>

### MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA PARROQUIA PLATANILLOS

LOCALIZACIÓN			INDICADORES													
ZONA	SECT.	MZ	AGUA POT.	ALCANT.	E. ELÉCT. AL	RED. VIAL	TELE F.	ACERAS	ASEO R	USO SUE	DENSIDAD	MORFOL.	EQUIP.	TOTAL	SH	VALOR
01	01	09	1,25	0,63	0,53	0,54	0,50		0,50	1,00	0,50	0,42	1,00	7,27		6
01	01	17	1,25	0,63	0,63	0,31	0,12		0,50	1,00	0,50	0,42	1,00	6,36		5
01	01	04	1,25	0,63	0,53	0,54	0,25		0,50	1,00	0,50	0,42		6,02		5
01	01	08	1,25	0,63	0,53	0,54	0,50		0,25	1,00	0,50	0,42		6,02		5
01	01	16	1,25	0,63	0,53	0,31	0,37		0,25	1,00	0,50	0,42		5,66		5
01	01	03	1,25	0,63	0,53	0,54	0,12		0,25	1,00	0,50	0,42		5,64		5
01	01	19	1,25	0,93	0,53	0,31	0,00		0,25	0,75	0,50	0,42		5,34		4
01	01	20	1,25	0,31	0,53	0,31	0,25		0,25	1,00	0,50	0,42		5,22		4
01	01	10	0,93	0,31	0,63	0,54	0,12		0,50	1,00	0,50	0,42		4,95		4
01	01	02	0,63	0,63	0,63	0,54	0,12		0,25	1,00	0,50	0,42		4,72		4
01	01	14	0,63	0,00	0,53	0,31	0,00		0,25	0,75	0,50	0,42		4,72		4
01	01	05	0,63	0,31	0,63	0,54	0,12		0,50	1,00	0,50	0,42		4,65		4
01	01	15	0,93	0,31	0,53	0,31	0,25		0,25	0,75	0,50	0,42		4,65		4
01	01	13	0,63	0,63	0,63	0,54	0,00		0,25	0,75	0,50	0,42		4,35		4
01	01	18	0,93	0,31	0,63	0,54	0,00		0,25	0,75	0,50	0,42		4,33		3
01	01	22	0,93	0,31	0,63	0,54	0,00		0,25	0,75	0,50	0,42		4,33		3
01	01	07	0,93	0,31	0,31	0,54	0,25		0,25	0,75	0,42	0,33		4,00		3
01	01	12	0,31	0,93	0,31	0,54	0,00		0,25	0,75	0,50	0,42		4,01		3
01	01	23	0,63	0,31	0,63	0,31	0,00		0,25	0,75	0,42	0,33		3,63		3
01	01	06	0,31	0,63	0,31	0,31	0,12		0,25	0,75	0,50	0,42		3,60		2
01	01	21	0,63	0,63	0,00	0,31	0,00		0,25	0,75	0,50	0,42		3,40		2
01	01	11	0,31	0,63	0,00	0,31	0,00		0,25	0,25	0,50	0,42		2,67		1
01	01	01	0,31	0,00	0,00	0,31	0,00		0,25	1,00	0,33	0,33		2,53		1
01	01	26	0,31	0,00	0,31	0,31	0,00		0,25	0,25	0,50	0,42		2,38		1

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, que forma parte de esta ordenanza, se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. 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 FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

#### 1.- GEOMÉTRICOS

FACTOR

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

#### 2.- TOPOGRÁFICOS

- 2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO 1.0 a .95
- 2.2.- TOPOGRAFÍA 1.0 a .95

#### 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

FACTOR

- 3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA 1.0 a .88
- AGUA POTABLE
- ALCANTARILLADO
- ENERGÍA ELÉCTRICA

- 3.2.- VÍAS
- ADOQUÍN
- HORMIGÓN
- ASFALTO
- PIEDRA
- LASTRE
- TIERRA

FACTOR

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



**BORDILLOS**  
**TELÉFONO**  
**RECOLECCIÓN 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 DEL TERRENO

Vsh=VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa=FACTOR DE AFECTACIÓN

S=SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones**

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

**Factores - Rubros de Edificación del predio**

Constante Reposición	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
1 piso		<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>	
1 piso		<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tumbados</b>	
		No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No Tiene	0,0000
		Hormigón Armado	2,5000	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420
		Filites	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1640
		Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010
		Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850
		Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafado	0,4250
		Madera Fina	0,5300	Harmeton	2,1920	Champiado	0,4040
		Bloque	0,4680	Harmotina	1,1210	Fibra Cemento	0,6630
		Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120
		Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040
		Adobe	0,4680	Parquet	1,4230	<b>Cubierta</b>	
		Tapal	0,4680	Óxyl	0,3650	Arena-Cemento	0,3100
				Suela	0,3980	Fibra Cemento	0,6370
		<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gress	1,4230	Teja Común	0,7940
		No Tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Vidriada	1,2400
		Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Zinc	0,4220
		Hierro	0,5700	<b>Revestimiento Interior</b>		Polietileno	
		Madera Común	0,3690	No Tiene	0,0000	Domo / Fralisco	
		Caña	0,1170	Madera Común	0,6590	Ruberoj	
		Madera Fina	0,6170	Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170
		<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170
		No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090
		Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000
		Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000
		Madera Común	0,3870	Harmeton	2,1150	Azulejo	0,0000
		Caña	0,1370	Harmotina	1,2350	<b>Puertas</b>	
		Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	No Tiene	0,0000
		Madera y Ladrillo	0,3780	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,6420
		Bóveda de Ladrillo	1,1970	Gráfado	1,1360	Caña	0,0150
		Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Madera Fina	1,2700
		<b>Paredes</b>		<b>Exterior</b>		Aluminio	1,6620
		No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	Enrollable	0,8630
		Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010
		Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Helta	0,0300
		Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690
		Madera Fina	1,6650	Harmeton	0,7020	<b>Ventanas</b>	
		Bloque	0,8140	Harmotina	0,4091	No Tiene	0,0000
		Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690
		Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,2520
		Adobe	0,6050	Gráfado	0,7790	Aluminio	0,4740
		Tapal	0,5130	Champiado	0,2065	Enrollable	0,2370
		Bahareque	0,4130	<b>Escalera</b>		Hierro	0,3050
		Fibra-Cemento	0,7011	No Tiene	0,0000	Madera Helta	0,0630
		<b>Escalera</b>		Madera Común	0,0300	<b>Cubre Ventanas</b>	
		No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	No Tiene	0,0000
		Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	Hierro	0,1850
		Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Madera Común	0,0870
		Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Caña	0,0000
		Hierro	0,0880	Harmeton	0,0601	Madera Fina	0,4090
		Madera Común	0,0690	Harmotina	0,0402	Aluminio	0,1920
		Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,6290
		Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Gráfado	0,0000
		Ladrillo	0,0440	Champiado	0,0000	Madera Helta	0,0210
		Piedra	0,0600	Champiado	0,0000		

Cubierta	
Hormigón Armado	1,8630
Hierro	1,3090
Esteroestructura	7,9540

Closets	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,2010
Madera Fina	0,8820
Aluminio	0,1920

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.

Se establece la constante P1 en el valor de: 15.9110; y la constante P2 en el valor de: 15.0954; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

DEPRECIACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
AÑOS CUMPLIDOS	APORTICADOS				SOPORTANTES		
	HORMIGÓN 1	HIERRO 2	MADERA TRATADA 3	MADERA COMÚN 4	BLOQUE LADRILLO 1	BAHAREQUE 2	ADOBE TAPIAL 3
<b>0-4</b>	1	1	1	1	1	1	1
4--9	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
10--14	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
15-19	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
20-24	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-29	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
30-34	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
35-39	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
40-44	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
45-49	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
50-54	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
55-59	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
60-64	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
65-69	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
70-74	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
75-79	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
80-84	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
85-89	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
90 ó más	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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.

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años Cumplidos	Estable 1	A reparar 2	Total deterioro,
<b>0-2</b>	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0

15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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

Art. 25.- **Determinación de la Base Imponible.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26.- **Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares No Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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 el GAD Municipal, en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- **Determinación del Impuesto Predial.**- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 1.17 o/oo (uno punto diecisiete por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- **Recargo a los Solares no Edificados.**- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 o/oo), que se cobrará sobre el valor que gravará a los inmuebles 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.- **Liquidación Acumulada.**- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

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

Art. 32.- **Época de Pago.**- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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, tendrán un recargo del 10% del valor del impuesto a ser cancelado, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

## Capítulo V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- **Objeto del Impuesto.**- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios rurales, ubicados dentro de los límites del cantón Las Lajas, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal, las parroquias urbanas y de las demás zonas urbanas del cantón Las Lajas, determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 34.- **Impuestos que Gravan a la Propiedad Rural.**- Los predios rurales están gravados por el siguiente impuestos establecidos en el COOTAD; 1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 35.- **Sujetos Pasivos.**- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas del cantón Las Lajas.

Art. 36.- **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. 37.- 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 el COOTAD; con este propósito, el Concejo Municipal, aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

#### a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON LAS LAJAS

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

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, expresado en el cuadro siguiente;

Sector homogéneo	calidad del suelo 1	calidad del suelo 2	calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 3.1	1343	1186	1000	857	671	514	357	229

<b>SH 4.1</b>	<b>1880</b>	1660	1400	1200	940	720	500	320
<b>SH 4.2</b>	<b>1253</b>	1107	933	800	627	480	333	213
<b>SH 5.3</b>	<b>1000</b>	883	745	638	500	383	266	170

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el 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 el siguiente cuadro:

## CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

### 1.- GEOMÉTRICOS:

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

REGULAR  
IRREGULAR  
MUY IRREGULAR

#### 1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL  
CABECERA CANTONAL  
CABECERA PARROQUIAL  
ASENTAMIENTO URBANOS

#### 1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

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

### 2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA  
PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA  
PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO** 1.00 A 0.96

PERMANENTE  
PARCIAL  
OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN** 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN  
SEGUNDO ORDEN  
TERCER ORDEN  
HERRADURA  
FLUVIAL  
LÍNEA FÉRREA  
NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS** 1.00 A 0.70

DESLAVES  
HUNDIMIENTOS  
VOLCÁNICO  
CONTAMINACIÓN  
HELADAS  
INUNDACIONES  
VIENTOS  
NINGUNA

**5.2.- EROSIÓN** 0.985 A 0.96

LEVE  
MODERADA  
SEVERA

**5.3.- DRENAJE** 1.00 A 0.96

EXCESIVO  
MODERADO  
MAL DRENADO  
BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS** 1.00 A 0.942

5 INDICADORES  
4 INDICADORES  
3 INDICADORES  
2 INDICADORES  
1 INDICADOR

## 0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en 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 por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y 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

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

$$Fa=FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI=VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S=SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa=FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh=VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo=FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT=FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR=FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC=FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS=FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB=FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.

**b.-) Valor de edificaciones Se considera:** el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

Art. 38.- **Determinación de la Base Imponible.**- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 39.- **Valor Imponible de Predios de un Propietario.**- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores 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. 40.- **Determinación del Impuesto Predial.**- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 1.02 o/oo (uno punto cero dos por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41.- **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 prorrataando 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. 42.- 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. 43.- Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web del GAD Municipal de Las Lajas y en el Registro Oficial.

**Art. 44.- Derogatoria.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Las Lajas, a los dieciséis días del mes de diciembre de dos mil trece.

Las Lajas, 17 de diciembre del 2013.

## **FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LAS LAJAS, PROVINCIA DE EL ORO, PARA EL BIENIO 2014 -2015**

1.- Ordenanza s/n (Suplemento del Registro Oficial 269, 17-VI-2014).