

REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ELOY ALFARO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9 dispone que, "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos..."

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, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

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

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, el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización norma que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales entre otros el impuesto sobre la propiedad urbana;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentaran por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código;

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

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, en el artículo 497 del COOTAD, establece que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, de conformidad con el artículo 501 del COOTAD, son sujetos pasivos del Impuesto a los Predios Urbanos, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley;

Que, el artículo 509 del COOTAD establece que están exentas del pago de los impuestos

sobre la propiedad urbana: a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público; los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones; entre otras;

Que, el artículo 511 del COOTAD dispone a las municipalidades, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinar, el impuesto a los predios urbanos, para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

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 2. Sustitúyase el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente: “Artículo 526.- Responsabilidad de información catastral. Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especiaciones fijadas por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.”

Que, el Artículo 3 de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, reforma al COOTAD, disponiendo lo siguiente: Agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo:

“Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción.;

Que, el artículo 1 del Acuerdo Ministerial 029-16.- Objeto y ámbito de aplicación.- El presente instrumento tiene por objeto establecer lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes.

Que, el artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina 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; y,

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025, DEL CANTÓN ELOY ALFARO, PROVINCIA DE ESMERALDAS

**TÍTULO I
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL**

**CAPÍTULO I
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL**

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados, y de la zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón.

El Sistema Catastral Predial Urbano, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo 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.

Artículo 2.- Dominio de la propiedad. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel 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.

Artículo 3.- Del mantenimiento catastral.- El responsable del catastro municipal, está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo

cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral, establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 4.- Del registro catastral.- Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del Cantón Eloy Alfaro.
- El plano de las áreas urbanas, con su división catastral, que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el Municipio con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 5.- De los registros catastrales.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido

este por apellidos paterno y materno y nombre(s).

- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 6.- Documentación complementaria.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano.
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.

Artículo 7.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección de Planificación en el GADM de Eloy Alfaro, por medio de su dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de las propiedades, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Dirección Planificación en el GADM de Eloy Alfaro, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de los predios del Cantón Eloy Alfaro. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

La Dirección Planificación en el GADM de Eloy Alfaro, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a

pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, Bienio 2024-2025.

La Dirección encargada del Urbanismo en el GADM de Eloy Alfaro a través Departamento de Avalúos y Catastro de la Propiedades le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial.

A la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales le corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de los Reclamos Tributarios, le corresponde resolver mediante la resolución motivada, los reclamos.

A la Dirección de Planificación, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará a la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de las Propiedades para su actualización.

Las demás Direcciones, Subdirecciones, y Empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones de que están bajo la responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 8.- De la formación del catastro predial. La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios.-

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble.

- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Artículo 9.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección de Planificación por medio Departamento de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión.
- Bajas de registros catastrales.
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.
- Transferencia de dominio.
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales.
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.
- Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:
 - Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,

- Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

Artículo 10.- Inventario catastral. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 11.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera, notificará por la prensa a través de la Dirección encargada de la Comunicación externa, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Eloy Alfaro, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2024-2025, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 12.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas.- El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

a) Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa. - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,

b) Predio sin edificación.- Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes. En este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente Ordenanza.

TÍTULO II

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 13.- De los propietarios. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de la Propiedades, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Eloy Alfaro, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 14.- De los notarios y Registrador de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente una conexión informática con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en base al Convenio de Transferencia Electrónica de datos, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción de la bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro.
- Clave catastral.
- Descripción de la ubicación del predio (manzana, número de lote, calles, barrio, parroquia, etc.)
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

Los Notarios enviarán al Departamento de Catastro y Avalúos, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá a este Departamento, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Artículo 15.- 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:

- Identificación predial.
- Tenencia.
- Descripción del terreno.
- Infraestructura y servicios.
- Uso del suelo.
- Restricciones.
- Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Artículo 16.- Avalúo de la propiedad urbana.- Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) El avalúo 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;
- c) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- d) 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 avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

1. Avalúo del terreno.-

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 urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, 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 avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción.

1.1. Valor base del Suelo Urbano. -

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	VALOR M2 ANTERIOR
1	10,00	3.00
2	15.00	5.00
3	23,00	9.00
4	30.00	12.00

Tabla No. 1 Cobertura de servicios básicos Limones

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	VALOR M2 ANTERIOR

	1	45,00	18
	2	30,00	13
	3	20,00	7
	4	15,00	3
	5	8,00	3

Tabla No. 2 Cobertura de servicios básicos Borbón

SECTOR HOMOGÉNEO		VALOR M2	VALOR M2 ANTERIOR
	1	35,00	40,00
	2	25,00	10,00
	3	21,00	9,00
	4	18,00	5,00
	5	15,00	5,00

Tabla No.3 Cobertura de servicios básicos Las Peñas

SECTOR HOMOGÉNEO		VALOR M2	VALOR M2 ANTERIOR
	1	21,00	0
	2	17,00	0
	3	10,00	0

Tabla No.4 Cobertura de servicios básicos La Tola

Se anexa plano de valoración del suelo.

1.2. Factores de aumento y reducción.-

Coefficientes de servicios (CS)

Infraestructura básica (Cib)

Coefficiente:

Agua potable	0.225
Alcantarillado sanitario	0.242
Electrificación	0.143
Recolección de Basura	0.190

Infraestructura complementaria (Cic)

Telefonía fija	0.080
Acera	0.070
Bordillo	0.050

CS = (Cib + Cic)

Características del lote (Ccl):

a. **Topografía (Ct)**

I. A nivel	1.000
II. Ascendente	0.960
III. Descendente	0.960
IV.. Accidentado	0.800
V. Sobre nivel s	0.900
VI. Bajo Nivel	0.8000

b. Forma (Cf)

III. Regular	1.000
IV. Irregular	0.960

c. Relación Frente/Fondo (Crff)

I. Mayor a 11.0000	0.960
II. 11.001 a 9.0001	0.97
III. 9.0000 a 5.0001	0.98
IV. 5.0000 a 2.0001	0.97
V. 2.0000 a 0.5001	1.00
VI. 0.5000 a 0.3333	0.99
VII 0.3332 a 0.2000	0.98

VIII.0.1999 a 0.1000	0.97
IX. 0.0999 a 0.0001	0.96
	0

d. Superficie (M²) (Cs)

I. 1 a 200	1.000
II. 201 a 500	0.990
III. 501 a 1000	0.980
IV. 1001 a 2500	0.970
V. 2501 a 5000	0.960
VI. 5001 a 10000	0.950
VII. Mayor de 10001	0.900

e. Material de Calzada (Cm)

I. Tierra	0.940
II. Lastre	0.980
III. Empedrado	0.985
IV. Adoquín piedra	0.990
V. Adoquín cemento	1.000

VI. Asfalto (Pavimento Flexible) 1.000

VII. Hormigón (Pavimento Rígido) 1.000

$$Ccl = Ct \times Cf \times Crff \times Cs \times Cm$$

Uso del suelo (Cus):

a. Industrial	1.250 (MÁXIMO)
b. Comercial	1.200
c. Recreacional	1.200
d. Turístico	1.200
e. Residencial	1.000
f. Comunal y otros	1.000 (MÍNIMO)

Estos indicadores tienen subdivisiones y serán cuantificados para una afectación al valor base del predio incrementándolo en un 25% máximo por el uso del suelo, y un decremento máximo de 33%, con todos los indicadores como negativo.

$$Ct = Cib \times Cic \times Cc \times Cus$$

Donde:

Cib = Coeficiente de infraestructuras Básicas

Cic = Coeficiente de infraestructuras Complementarias

Ccl = Coeficiente de características del lote

Cus = Coeficiente de uso del suelo

El coeficiente total no puede ser menor a 0.8 o mayor a 1.2.

1.3. Cálculo del avalúo del terreno. - El avalúo del terreno será el producto de multiplicar la superficie del terreno por el Valor Unitario del Terreno según Sector por los Coeficientes de infraestructuras Básicas, Complementarias, Características de lote y Uso del

suelo.

$$Vi = S \times Vb \times Ct$$

Donde:

Vi = Valor individual

S = Superficie del terreno

Vb = Valor base del terreno según sector geoeconómico

Ct = Coeficiente total

2. **Avalúo de edificaciones.** - Se establece el avalúo 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, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

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 asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

2.1. Cálculo del avalúo de las edificaciones. -

Con la determinación de los costos por metro cuadrado de los rubros constitutivos de las edificaciones, se obtendrá el valor comercial de ésta, realizando la sumatoria de los valores de los rubros determinados y cuantificados en porcentajes en la ficha censal y multiplicada por la superficie de la edificación analizada.

Estructura constructiva	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Columnas	Hormigón Armado	30.39
	Metálica	25.72
	Madera	5.44
	Caña	3.20

	Tapiales - Adobe	1.00
	Mixto(Metal y Hormigón)	27.72
	Prefabricado	5.40
	No Tiene	0.00

Estructura constructiva	Materiales constructivos	Valor Unitario (\$/m ²)
Contrapiso	Hormigón Simple	12.85
	Hormigón Armado	19.40
	Ladrillo visto	9.43
	Caña	3.20
	Madera	8.43
	Tierra	0
	No tiene	0

Estructura constructiva	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Cubierta	Teja	75.00
	Hierro	39.54
	Acero	39.54
	Fibrocemento/Eternit	37.03
	Losa / Hormigón	27.00
	Zinc	25.71
	Madera procesada fina	4.22
	Caña	3.20
	Madera Común	4.22
	Plástico	4.22

	Paja/Palma	1.10
	No Tiene	0.00

Estructura constructiva	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Entrepiso	Hierro - Hormigón	18.05
	Losas Hormigón Armado	11.25
	Madera - Hormigón	8.55
	Madera procesada fina	4.23
	Madera Común	4.23
	Piso Flotante	4.23
	No tiene	0

Estructura constructiva	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Mampostería soportante	Tapial	17.96
	Ladrillo	13.56
	Adobe	13.46
	Bloque	9.11
	Piedra	8.94
	No tiene	0.00

Estructura constructiva	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Pared	Madera Procesada Fina	103.75
	Bloque	45.09
	Ladrillo	35.09

	Piedra	24.33
	Adobe	24.33
	Zinc	4.71
	Caña	4.23
	Madera Común	4.23
	Ferro Cemento	3.63
	Metálico	3.63
	Gypsum	1.23
	Bahareque	1.16
	Panel Prefabricado	1.05
	Prefabricado Hormigón Simple	1.02
	Malla	0.28
	Lona	0.28
	Barro	0.28
	No tiene	0.00

Estructura constructiva	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Puertas	Madera Paneleada	10.10
	Metálica Enrollable	7.90
	Hierro	7.90
	Tol	6.05
	Caña	4.24
	Madera Tamboreada	4.18
	Plástico Preformado	1.17
	Aluminio-Vidrio	1.17

	Malla	0.75
	Madera	3.30
	Madera y hierro	5.09
	Madera Maciza	4.40
	Madera y Vidrio	4.40
	Plástico Lona	1.10
	Plástico Rígido	1.10
	Vidrio	5.50
	No tiene	0.00

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Revestimiento cubierta	Tejuelo	75.05
	Teja vidriada	75.05
	Teja ordinaria	75.05
	Policarbonato	29.54
	Asbesto Cemento	29.54
	Ferro Cemento	27.08
	Cady Paja	15.71
	Zinc	15.71
	Chova	13.75
	Madera Ladrillo	13.75
	Cerámica	8.82
	Arena cemento	1.96
	No tiene	0

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Revestimiento pared	Alucobond	29.54
	Graniplast	11.02
	Cerámica	8.83
	Fachaleta	8.83
	Calciminas	3.03
	Caucho	0.17
	Esmalte	0.17
	Champeado	3.05
	Enlucido	1.10
	No tiene	0.00

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Tumbado	Duelas	25.16
	Fibra mineral	25.16
	Fibra Madera	25.16
	Madera procesada fina	13.75
	Enlucido	8.55
	Madera	4.23
	Caña Enlucida	4.23
	Madera triplex	4.23
	Yeso	1.24
	Gypsum	1.24
	Cartón Prensado	1.10
	Malla enlucida	1.10

	No Tiene	0
--	----------	---

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Ventanas	Hierro	7.89
	Plástico preformado	1.16
	Aluminio	1.16
	Caña	0.75
	Madera común	0.75
	Madera Procesada Fina	0.75
	Aluminio y Vidrio	1.15
	Aluminio Anodizado	1.49
	No tiene	0.00
	Madera Y hierro	0.89
	Plástico Rígido	1.10
	Plástico / Lona	1.10

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Vidrios	Vidrio Catedral	2.19
	Vidrio común	1.10
	Vidrio templado	1.10
	Malla	0.76
	No tiene	0.00

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Vigas	Hormigón Armado	11.39

	Caña	4.19
	Madera Procesada Fina	4.19
	Madera Común	4.19
	Acero	3.85
	Hierro	3.85
	No tiene	0.00

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Instalaciones eléctricas	Empotradas	21.94
	Sobrepuestas	20.91
	No Tiene	0

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Instalaciones Especiales	Ascensor	20.35
	Seguridad electrónica	10.81
	BBQ/Asadero	10.81
	Gimnasio	7.24
	Vapor	7.24
	Sauna	6.59
	Piscina	4.42
	Cancha de tenis	2.66
	Circuito cerrado	10.81

	Central Aire Acondicionado	7.24
	Cisterna	2.21
	Hidromasaje	6.62
	Inst. Ext. Especiales	10.81
	Jacuzzi	6.62

Acabado constructivo	Descripción	Valor Unitario (\$/m ²)
Instalaciones industriales	Cobertizo	1.10
	Silos	1.10
	Galpón Cerrado	1.65
	Galpón Abierto	1.10
	No tiene	0.00

Método de Reposición. - El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción; es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

La Depreciación. - Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

Los factores de conservación y de edad de la edificación propuestos, generará como oferta los coeficientes respectivos para cada una de las edificaciones, según la información contenida en la ficha censal.

Con los valores de la tabla de valoración de edificaciones y con los coeficientes de depreciación propuestos, determinaremos el valor individual de las edificaciones.

2.1.1 Coeficientes de depreciación.-

El valor de las edificaciones obtenidos con los costos por metro cuadrado, nos determinarán el valor actual de la edificación y estos valores serán modificados por los coeficientes del Estado de Conservación y Edad de la Construcción.

2.1.2 Estado de Conservación del edificio.-

Este factor que se aplica según el mantenimiento o conservación que presentan las edificaciones, dependerá del indicador colocado por el Avaluador luego de una inspección objetiva y pueden ser: Bueno, Regular y Malo.

Bueno: Es la edificación que presenta un buen mantenimiento de la estructura, paredes y cubiertas, no se considera la pintura de las paredes.

Regular: Estas edificaciones que se pueden observar pequeñas fallas en la estructura y/o grietas en paredes o cubiertas.

Malo u obsoleto: Son las edificaciones que presentan deterioro y con la posibilidad de colapso o desmoronamiento.

2.1.3 Edad de la Construcción.-

El factor de Edad de la Construcción, igualmente dependerá del año que fue construida la edificación, considerando la vida útil de los elementos constitutivos.

Los coeficientes que se aplicarán por los factores indicados, se regirá por la tabla diseñada por los investigadores Fitto y Corvini en 1975, que se definirá según el material correspondiente a la estructura de la edificación, por ser soporte principal de la estabilidad y preservación de la edificación.

A continuación indicaremos las tablas correspondientes a caña, madera, hormigón, metal, soporte y bloque cruzado.

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
CAÑA	1	0.9362	0.7395	0.5444
	2	0.8767	0.6646	0.4533
	3	0.8282	0.6026	0.3765
	4	0.7884	0.5513	0.3122
	5	0.7549	0.5081	0.2577
	6	0.7261	0.4709	0.2107
	7	0.7011	0.4384	0.1695
	8	0.6789	0.4096	0.1330
	9	0.6590	0.3838	0.1003

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	10	0.6410	0.3604	0.0707
	11	0.6246	0.3392	0.0437
	12	0.6096	0.3196	0.0189
	13	0.5957	0.3015	0.0000
	14	0.5827	0.2848	
	15	0.5707	0.2691	
	16	0.5594	0.2544	
	17	0.5487	0.2406	
	18	0.5387	0.2276	
	19	0.5292	0.2152	
	20	0.5202	0.2035	
	21	0.5116	0.1924	
	22	0.5034	0.1817	
	23	0.4956	0.1716	
	24	0.4881	0.1619	
	25	0.4809	0.1526	
	26	0.4740	0.1436	
	27	0.4673	0.1350	
	28	0.4609	0.1267	
	29	0.4548	0.1187	
	30	0.4488	0.1110	
	31	0.4430	0.1035	
	32	0.4375	0.0966	
	33	0.4320	0.0893	

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	34	0.4268	0.0825	
	35	0.4217	0.0759	
	36	0.4168	0.0695	
	37	0.4120	0.0633	
	38	0.4073	0.0572	
	39	0.4027	0.0513	
	40	0.3983	0.0456	
	41	0.3940	0.0400	
	42	0.3898	0.0345	
	43	0.3857	0.0292	
	44	0.3816	0.0240	
	45	0.3777	0.0189	
	46	0.3739	0.0140	
	47	0.3701	0.0091	
	48	0.3664	0.0043	
	49	0.3628	0.0000	
	50	0.3593		
	51	0.2846		
	52	0.2753		
	53	0.2661		
	54	0.2568		
	55	0.2476		
	56	0.2383		
	57	0.2291		

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	58	0.2198		
	59	0.2106		
	60	0.2014		
	61	0.1921		
	62	0.1829		
	63	0.1736		
	64	0.1644		
	65	0.1551		
CAÑA	66	0.1459		
	67	0.1366		
	68	0.1274		
	69	0.1182		
	70	0.1089		
	71	0.0997		
	72	0.0904		
	73	0.0812		
	74	0.0719		
	75	0.0627		
	76	0.0534		
	77	0.0442		
	78	0.0350		
	79	0.0257		
	80	0.0165		
	81	0.0072		

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	82	0.0000		

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
MADERA	1	0.9835	0.7881	0.5878
	2	0.9681	0.7605	0.5417
	3	0.9556	0.7376	0.5028
	4	0.9453	0.7187	0.4702
	5	0.9366	0.7028	0.4426
	6	0.9292	0.6890	0.4188
	7	0.9227	0.6771	0.3980
	8	0.9169	0.6664	0.3795
	9	0.9118	0.6569	0.3629
	10	0.9071	0.6483	0.3479
	11	0.9029	0.6405	0.3342
	12	0.8990	0.6333	0.3217
	13	0.8954	0.6266	0.3100
	14	0.8921	0.6204	0.2992
	15	0.8890	0.6146	0.2892
	16	0.8860	0.6092	0.2797
	17	0.8833	0.6041	0.2708
	18	0.8807	0.5993	0.2625
	19	0.8782	0.5948	0.2545
	20	0.8759	0.5905	0.2470
	21	0.8737	0.5864	0.2399

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	22	0.8715	0.5824	0.2330
	23	0.8695	0.5787	0.2265
	24	0.8676	0.5751	0.2203
	25	0.8657	0.5717	0.2143
	26	0.8639	0.5684	0.2085
MADERA	27	0.8622	0.5652	0.2030
	28	0.8606	0.5621	0.1977
	29	0.8690	0.5592	0.1926
	30	0.8574	0.5563	0.1876
	31	0.8559	0.5536	0.1828
	32	0.8545	0.5509	0.1782
	33	0.8531	0.5483	0.1737
	34	0.8517	0.5458	0.1693
	35	0.8504	0.5434	0.1651
	36	0.8491	0.5410	0.1610
	37	0.8479	0.5388	0.1570
	38	0.8467	0.5365	0.1531
	39	0.8455	0.5343	0.1494
	40	0.8444	0.5322	0.1457
	41	0.8432	0.5302	0.1421
	42	0.8422	0.5282	0.1386
	43	0.8411	0.5262	0.1352
	44	0.8401	0.5243	0.1319
	45	0.8390	0.5224	0.1286

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	46	0.8380	0.5206	0.1254
	47	0.8371	0.5188	0.1223
	48	0.8361	0.5170	0.1193
	49	0.8352	0.5153	0.1163
	50	0.8343	0.5136	0.1134
	51	0.8152	0.4779	0.0513
	52	0.8128	0.4735	0.0436
	53	0.8104	0.4691	0.0360
	54	0.8081	0.4647	0.0283
	55	0.8057	0.4603	0.0206
	56	0.8033	0.4558	0.0129
	57	0.8009	0.4514	0.0053
	58	0.7985	0.4470	0.0000
	59	0.7961	0.4426	
	60	0.7937	0.4382	
	61	0.7913	0.4338	
	62	0.7890	0.4293	
	63	0.7866	0.4249	
	64	0.7842	0.4205	
	65	0.7818	0.4161	
	66	0.7794	0.4117	
	67	0.7770	0.4073	
	68	0.7746	0.4028	
	69	0.7722	0.3984	

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	70	0.7699	0.3940	
	71	0.7675	0.3896	
	72	0.7651	0.3852	
	73	0.7627	0.3808	
	74	0.7603	0.3764	
MADERA	75	0.7579	0.3719	
	76	0.7555	0.3675	
	77	0.7531	0.3631	
	78	0.7507	0.3587	
	79	0.7484	0.3543	
	80	0.7460	0.3499	
	81	0.7436	0.3454	
	82	0.7412	0.3410	
	83	0.7388	0.3366	
	84	0.7364	0.3322	
	85	0.7340	0.3278	
	86	0.7316	0.3234	
	87	0.7293	0.3190	
	88	0.7269	0.3145	
	89	0.7245	0.3101	
	90	0.7221	0.3057	
	91	0.7197	0.3013	
	92	0.7173	0.2969	
	93	0.7149	0.2925	

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	94	0.7125	0.2880	
	95	0.7102	0.2836	
	96	0.7078	0.2792	
	97	0.7054	0.2748	
	98	0.7030	0.2704	
	99	0.7006	0.2660	
	100	0.6982	0.2616	

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
HORMIGÓN	1	0.9959	0.8063	0.6103
	2	0.9921	0.7964	0.5874
	3	0.9889	0.7882	0.5680
	4	0.9864	0.7815	0.5519
	5	0.9842	0.7757	0.5381
	6	0.9824	0.7708	0.5263
	7	0.9808	0.7665	0.5160
	8	0.9793	0.7627	0.5068
	9	0.9781	0.7593	0.4985
	10	0.9769	0.7562	0.4911
	11	0.9758	0.7534	0.4843
	12	0.9749	0.7508	0.4780
	13	0.9740	0.7484	0.4723
	14	0.9731	0.7462	0.4669
	15	0.9724	0.7442	0.4619

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	16	0.9716	0.7422	0.4572
	17	0.9710	0.7404	0.4528
	18	0.9703	0.7387	0.4486
	19	0.9697	0.7370	0.4447
	20	0.9691	0.7355	0.4410
HORMIGÓN	21	0.9686	0.7340	0.4374
	22	0.9680	0.7326	0.4340
	23	0.9675	0.7313	0.4308
	24	0.9670	0.7300	0.4277
	25	0.9666	0.7288	0.4247
	26	0.9661	0.7276	0.4219
	27	0.9657	0.7264	0.4191
	28	0.9653	0.7253	0.4165
	29	0.9649	0.7243	0.4139
	30	0.9645	0.7233	0.4115
	31	0.9641	0.7223	0.4091
	32	0.9638	0.7213	0.4068
	33	0.9634	0.7204	0.4045
	34	0.9631	0.7195	0.4024
	35	0.9628	0.7186	0.4003
	36	0.9625	0.7178	0.3982
	37	0.9621	0.7170	0.3963
	38	0.9618	0.7162	0.3943
	39	0.9616	0.7154	0.3925

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	40	0.9613	0.7146	0.3906
	41	0.9610	0.7139	0.3889
	42	0.9607	0.7132	0.3871
	43	0.9605	0.7125	0.3854
	44	0.9602	0.7118	0.3838
	45	0.9599	0.7111	0.3822
	46	0.9597	0.7104	0.3806
	47	0.9595	0.7098	0.3790
	48	0.9592	0.7092	0.3775
	49	0.9590	0.7086	0.3760
	50	0.9588	0.7080	0.3746
	51	0.9539	0.6952	0.3438
	52	0.9534	0.6936	0.3399
	53	0.9528	0.6920	0.3361
	54	0.9522	0.6904	0.3323
	55	0.9516	0.6889	0.3285
	56	0.9510	0.6873	0.3247
	57	0.9504	0.6857	0.3209
	58	0.9498	0.6841	0.3171
	59	0.9492	0.6825	0.3133
	60	0.9486	0.6809	0.3094
	61	0.9480	0.6794	0.3056
	62	0.9474	0.6778	0.3018
	63	0.9468	0.6762	0.2980

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	64	0.9462	0.6746	0.2942
	65	0.9456	0.6730	0.2904
	66	0.9450	0.6715	0.2866
	67	0.9444	0.6699	0.2827
	68	0.9438	0.6683	0.2789
HORMIGÓN	69	0.9432	0.6667	0.2751
	70	0.9426	0.6651	0.2713
	71	0.9420	0.6636	0.2675
	72	0.9415	0.6620	0.2637
	73	0.9409	0.6604	0.2599
	74	0.9403	0.6588	0.2561
	75	0.9397	0.6572	0.2522
	76	0.9391	0.6556	0.2484
	77	0.9385	0.6541	0.2446
	78	0.9379	0.6525	0.2408
	79	0.9373	0.6509	0.2370
	80	0.9367	0.6493	0.2332
	81	0.9361	0.6477	0.2294
	82	0.9355	0.6462	0.2256
	83	0.9349	0.6446	0.2217
	84	0.9343	0.6430	0.2179
	85	0.9337	0.6414	0.2141
	86	0.9331	0.6398	0.2103
	87	0.9325	0.6382	0.2065

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	88	0.9319	0.6367	0.2027
	89	0.9313	0.6351	0.1989
	90	0.9307	0.6335	0.1950
	91	0.9301	0.6319	0.1912
	92	0.9295	0.6303	0.1874
	93	0.9290	0.6288	0.1836
	94	0.9284	0.6272	0.1798
	95	0.9278	0.6256	0.1760
	96	0.9272	0.6240	0.1722
	97	0.9266	0.6224	0.1684
	98	0.9260	0.6208	0.1645
	99	0.9254	0.6193	0.1607
	100	0.9248	0.6177	0.1569

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
METAL	1	0.9939	0.8030	0.6055
	2	0.9883	0.7898	0.5777
	3	0.9837	0.7789	0.5541
	4	0.9799	0.7698	0.5345
	5	0.9767	0.7622	0.5178
	6	0.9740	0.7557	0.5034
	7	0.9716	0.7500	0.4909
	8	0.9695	0.7449	0.4797
	9	0.9676	0.7404	0.4697

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	10	0.9659	0.7363	0.4606
	11	0.9644	0.7325	0.4524
	12	0.9630	0.7291	0.4448
METAL	13	0.9616	0.7259	0.4378
	14	0.9604	0.7229	0.4312
	15	0.9593	0.7202	0.4252
	16	0.9582	0.7176	0.4195
	17	0.9572	0.7152	0.4141
	18	0.9562	0.7129	0.4090
	19	0.9553	0.7107	0.4042
	20	0.9545	0.7086	0.3997
	21	0.9537	0.7067	0.3954
	22	0.9529	0.7048	0.3913
	23	0.9521	0.7030	0.3873
	24	0.9514	0.7013	0.3836
	25	0.9507	0.6997	0.3799
	26	0.9501	0.6981	0.3765
	27	0.9495	0.6966	0.3731
	28	0.9489	0.6951	0.3699
	29	0.9483	0.6937	0.3668
	30	0.9477	0.6924	0.3638
	31	0.9472	0.6910	0.3609
	32	0.9466	0.6898	0.3581
	33	0.9461	0.6885	0.3554

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	34	0.9456	0.6873	0.3528
	35	0.9451	0.6862	0.3502
	36	0.9447	0.6851	0.3478
	37	0.9442	0.6840	0.3454
	38	0.9438	0.6829	0.3430
	39	0.9433	0.6819	0.3407
	40	0.9429	0.6809	0.3385
	41	0.9425	0.6799	0.3364
	42	0.9421	0.6789	0.3342
	43	0.9417	0.6780	0.3322
	44	0.9413	0.6771	0.3302
	45	0.9410	0.6762	0.3282
	46	0.9406	0.6753	0.3263
	47	0.9402	0.6744	0.3244
	48	0.9399	0.6736	0.3226
	49	0.9395	0.6728	0.3208
	50	0.9392	0.6720	0.3190
	51	0.9321	0.6549	0.2815
	52	0.9312	0.6528	0.2769
	53	0.9304	0.6507	0.2723
	54	0.9295	0.6486	0.2676
	55	0.9286	0.6465	0.2630
	56	0.9277	0.6444	0.2584
	57	0.9269	0.6423	0.2537

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	58	0.9260	0.6402	0.2491
	59	0.9251	0.6381	0.2445
	60	0.9242	0.6360	0.2398
METAL	61	0.9234	0.6339	0.2352
	62	0.9225	0.6318	0.2305
	63	0.9216	0.6297	0.2259
	64	0.9207	0.6276	0.2213
	65	0.9198	0.6254	0.2166
	66	0.9190	0.6233	0.2120
	67	0.9181	0.6212	0.2074
	68	0.9172	0.6191	0.2027
	69	0.9163	0.6170	0.1981
	70	0.9155	0.6149	0.1935
	71	0.9146	0.6128	0.1888
	72	0.9137	0.6107	0.1842
	73	0.9128	0.6086	0.1796
	74	0.9120	0.6065	0.1749
	75	0.9111	0.6044	0.1703
	76	0.9102	0.6023	0.1657
	77	0.9093	0.6002	0.1610
	78	0.9084	0.5981	0.1564
	79	0.9076	0.5959	0.1517
	80	0.9067	0.5938	0.1471
	81	0.9058	0.5917	0.1425

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	82	0.9049	0.5896	0.1378
	83	0.9041	0.5875	0.1332
	84	0.9032	0.5854	0.1286
	85	0.9023	0.5833	0.1239
	86	0.9014	0.5812	0.1193
	87	0.9006	0.5791	0.1147
	88	0.8997	0.5770	0.1100
	89	0.8988	0.5749	0.1054
	90	0.8979	0.5728	0.1008
	91	0.8971	0.5707	0.0961
	92	0.8962	0.5686	0.0915
	93	0.8953	0.5664	0.0869
	94	0.8944	0.5643	0.0822
	95	0.8935	0.5622	0.0776
	96	0.8927	0.5601	0.0729
	97	0.8918	0.5580	0.0683
	98	0.8909	0.5559	0.0637
	99	0.8900	0.5538	0.0590
	100	0.8892	0.5517	0.0544

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
SOPORTE	1	0.9959	0.8063	0.6103
	2	0.9921	0.7964	0.5874
	3	0.9889	0.7882	0.5680

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	4	0.9864	0.7815	0.5519
	5	0.9842	0.7757	0.5381
	6	0.9824	0.7708	0.5263
	7	0.9808	0.7665	0.5160
	8	0.9793	0.7627	0.5068
	9	0.9781	0.7593	0.4985
	10	0.9769	0.7562	0.4911
	11	0.9758	0.7534	0.4843
	12	0.9749	0.7508	0.4780
	13	0.9740	0.7484	0.4723
	14	0.9731	0.7462	0.4669
	15	0.9724	0.7442	0.4619
	16	0.9716	0.7422	0.4572
	17	0.9710	0.7404	0.4528
	18	0.9703	0.7387	0.4486
	19	0.9697	0.7370	0.4447
	20	0.9691	0.7355	0.4410
	21	0.9686	0.7340	0.4374
	22	0.9680	0.7326	0.4340
	23	0.9675	0.7313	0.4308
	24	0.9670	0.7300	0.4277
	25	0.9666	0.7288	0.4247
	26	0.9661	0.7276	0.4219
	27	0.9657	0.7264	0.4191

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	28	0.9653	0.7253	0.4165
	29	0.9649	0.7243	0.4139
	30	0.9645	0.7233	0.4115
	31	0.9641	0.7223	0.4091
	32	0.9638	0.7213	0.4068
	33	0.9634	0.7204	0.4045
	34	0.9631	0.7195	0.4024
	35	0.9628	0.7186	0.4003
	36	0.9625	0.7178	0.3982
	37	0.9621	0.7170	0.3963
	38	0.9618	0.7162	0.3943
	39	0.9616	0.7154	0.3925
	40	0.9613	0.7146	0.3906
	41	0.9610	0.7139	0.3889
	42	0.9607	0.7132	0.3871
	43	0.9605	0.7125	0.3854
	44	0.9602	0.7118	0.3838
	45	0.9599	0.7111	0.3822
	46	0.9597	0.7104	0.3806
	47	0.9595	0.7098	0.3790

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
----------	-------------	-------	---------	------

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
BLOQUE CRUZADO	1	0.9959	0.8063	0.6103
	2	0.9921	0.7964	0.5874
	3	0.9889	0.7882	0.568
	4	0.9864	0.7815	0.5519
	5	0.9842	0.7757	0.5381
	6	0.9824	0.7708	0.5263
	7	0.9808	0.7665	0.516
	8	0.9793	0.7627	0.5068
	9	0.9781	0.7593	0.4985
	10	0.9769	0.7562	0.4911
	11	0.9758	0.7534	0.4843
	12	0.9749	0.7508	0.478
	13	0.974	0.7484	0.4723
	14	0.9731	0.7462	0.4669
	15	0.9724	0.7442	0.4619
	16	0.9716	0.7422	0.4572

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	17	0.971	0.7404	0.4528
	18	0.9703	0.7387	0.4486
	19	0.9697	0.737	0.4447
	20	0.9691	0.7355	0.441
	21	0.9686	0.734	0.4374
	22	0.968	0.7326	0.434
	23	0.9675	0.7313	0.4308
	24	0.967	0.73	0.4277
	25	0.9666	0.7288	0.4247
	26	0.9661	0.7276	0.4219
	27	0.9657	0.7264	0.4191
	28	0.9653	0.7253	0.4165
	29	0.9649	0.7243	0.4139
	30	0.9645	0.7233	0.4115
	31	0.9641	0.7223	0.4091
	32	0.9638	0.7213	0.4068
	33	0.9634	0.7204	0.4045
	34	0.9631	0.7195	0.4024

MATERIAL	TIEMPO AÑOS	BUENO	REGULAR	MALO
	35	0.9628	0.7186	0.4003
	36	0.9625	0.7178	0.3982
	37	0.9621	0.717	0.3963
BLOQUE CRUZADO	38	0.9618	0.7162	0.3943
	39	0.9616	0.7154	0.3925
	40	0.9613	0.7146	0.3906
	41	0.961	0.7139	0.3889
	42	0.9607	0.7132	0.3871
	43	0.9605	0.7125	0.3854
	44	0.9602	0.7118	0.3838
	45	0.9599	0.7111	0.3822
	46	0.9597	0.7104	0.3806
	47	0.9595	0.7098	0.379

Con la información recopilada en la ficha censal podremos determinar el avalúo comercial de forma individual, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Vied} = \text{Vu} \times \text{S} \times \text{Co}$$

Donde:

Vied: Valor individual de la edificación

Vu: Valor unitario por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores de los rubros de la edificación.

S: Superficie de la edificación

Co: Coeficiente de depreciación por factor de conservación y edad.

Las edificaciones que están bajo las condiciones del Régimen de Propiedad Horizontal o Vertical, serán valoradas de la misma manera, pero a cada copropietario se le asignará el porcentaje del avalúo, determinado por la alícuota asignada en su escritura o en el cuadro elaborado por la promotora inmobiliaria, que fue previamente aprobada por la Municipalidad.

TÍTULO III

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 17.- Objeto del impuesto predial. - Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Eloy Alfaro.

Artículo 18.- Tributo aplicable. - Los predios del cantón Eloy Alfaro están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Artículo 19.- Sujeto activo. - El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Eloy Alfaro.

Artículo 20.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Eloy Alfaro.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 21.- Administración tributaria municipal. - La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Eloy Alfaro, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y por medio de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales.

Artículo 22.- Avalúo Imponible. - El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imposables de todos esos predios, incluidos los derechos o alcúotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Departamento de Catastros y Avalúos, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 23.- Determinación del impuesto predial urbano. - El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2018, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida al avalúo del predio.

TABLA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA A APLICAR AL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

RANGO DESDE	RANGO HASTA	TARIFA (POR MIL)
1	9,375.00	0.5
9.375,.01	50,000.00	1
50,000.01	100,000.00	1.5
100,000.01	500,000.00	2
500,000.01	1,000,000.00	2.5
1,000,000.01	En adelante	3

Artículo 24.- Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana y en zona de expansión urbana. - Se establece un recargo anual del **dos por mil (2‰)**, que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación en **zona urbana**, de igual forma se establece un recargo anual del **uno por mil (1‰)** que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación en **zona de expansión urbana**, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo del dos por mil solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica; y el recargo del uno por mil solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas de expansión urbana, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los

edificados, ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado;
- d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- f) Cuando sean producto de un proceso de urbanización y se mantengan en dominio del promotor inmobiliario, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes a la firma del Acta de Entrega Recepción; y,
- g) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

CAPÍTULO III **DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO**

Artículo 25.- Exenciones de los impuestos. - Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

1.1. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.

1.3. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

1.4. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

1.5. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.

1.6. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.

2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.
- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.
- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se

indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

2.3.1. La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

- Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.
- Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.
- Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.
- Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

3. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en las literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público, o su equivalente, que el Director Financiero solicitará a la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
- Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

4. Las personas mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.

5. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 31 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

CAPITULO IV **IMPUESTOS A LA PROPIEDAD RURAL**

Art: 26 OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objetos del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinada de conformidad con la ley.

Art. 27 EL IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están grabados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. – El impuesto a la propiedad rural

Art.28.- 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.

Art. 29. – 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 de calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 30. – VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del uso de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previsto en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores topográficos, accesibilidad al riesgo, 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 cualificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrícola de suelo definidas por 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la de mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrícola se analiza: 1. - las Condiciones agronómicas del suelo (textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno). P (Fósforo). K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio del suelo y de la información de campo

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrícola, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Nº	ZONIFICACIÓN
1	SECTOR HOMOGENEO 1
2	SECTOR HOMOGENEO 2
3	SECTOR HOMOGENEO 3
4	SECTOR HOMOGENEO 4
5	SECTOR HOMOGENEO 5
6	SECTOR HOMOGENEO 6

Sobre la información que se determinan los sectores homogéneos, se ejecuta el cuadro valorativo sobre la base de la investigación de precios de venta real de las fincas, parcelas, macro-lotes, etc., información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas de los mismos sectores, esta información

fundamentada, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determinara el valor base por hectárea según cada sector. Expresado en el cuadro orientativo siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	C. SUELO 1	C. SUELO 2	C. SUELO 3	C. SUELO 4	C. SUELO 5	C. SUELO 6	C. SUELO 7	C. SUELO 8
SH1	1.200	1.092	990	888	786	684	582	480
SH2	920	813	728	660	575	490	405	320
SH3	700	628	560	492	424	356	288	220
SH4	500	450	405	360	315	270	225	180
SH5	380	344	310	276	242	208	174	140
SH6	260	240	220	200	180	160	140	120

El valor base por hectárea que consta en el plano de valor de la tierra **de acuerdo a la normativa Municipal de Valoración individual de la propiedad rural**, 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 Riesgo**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del suelo**, de acuerdo a la clasificación agrologica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrologicas. **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 DE PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.97**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTOS HUMANOS

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

10.0001a 20.0000

20.0001a 50.0000

50.0001a 100.0000

100.0001a 500.0000

+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.97

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIESGO

1.00 A 0.98

PERMANETE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.94

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LINEA FERREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DE SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.86

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **1.00 A 0.98**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.97**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.95**

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 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 lo siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

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

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

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 RIESGO

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, metodología, procedimiento y

factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Nota. Si en el Municipio tiene solo catastro rural con sistema de la AME. Hay que incorporar a continuación los parámetros técnicos de valoración de edificaciones, la tabla de los factores de reposición.

Art. 31.- 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, Código Tributario y otras leyes.

Art. 32. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIO 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 aplicara al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 33.- DETERMINACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa que la definirá el GAD municipal en el territorio rural del cantón mediante ordenanza; de 1.40 o/oo (UNO PUNTO CUARENTA POR MIL=). Calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 34. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

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

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

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el

monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuento.

TÍTULO V

CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 36.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal de Eloy Alfaro, de la Dirección Financiera y la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, así como el sello correspondiente.

Artículo 37.- Recibos provisionales.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos,

el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 26.

Artículo 38.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales.- Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Jefe de la dependencia encargada de la Tesorería del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá ser igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales.

Artículo 39.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará a base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito o del recibo provisional, al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada a la dependencia encargada del Control Financiero.

Artículo 40.- Descuentos en la recaudación.- Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería

Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada Tributo predial:

PERÍODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena de enero	10 %
Segunda quincena de enero	9 %
Primera quincena de febrero	8 %
Segunda quincena de febrero	7 %
Primera quincena de marzo	6 %
Segunda quincena de marzo	5 %
Primera quincena de abril	4 %
Segunda quincena de abril	3 %
Primera quincena de mayo	3 %
Segunda quincena de mayo	2 %
Primera quincena de junio	2 %
Segunda quincena de junio	1 %

Artículo 41.- Recargos en la recaudación. - De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Artículo 42.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Artículo 43.- Interés de mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día

de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 44.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 45.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

Artículo 46.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Eloy Alfaro.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Eloy Alfaro. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los

recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

Art. 47.- CASOS ESPECIALES. - En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio del suelo en los sectores urbanos:

- **VALORACIÓN POR MEDIO DE ESTUDIO DE TASACIÓN Y CUANTÍA DE COMPRAVENTA.** - Si dentro del perímetro urbano, los propietarios no se encontraran conforme con el valor por metro cuadrado de suelo aprobado por el Concejo Cantonal, se determinará el valor real de acuerdo al estudio de tasación realizado por profesionales particulares o en su defecto por medio de las cuantías de las escrituras de compraventas.
- **ÁREAS URBANAS EN ZONA DE RIESGO.** - Si dentro del perímetro urbano existieren zonas de riesgo natural (Barrancos, cursos de aguas de esteros, ríos o mar, laderas de cerros y zonas inundables), se establecerá como precio por metro cuadrado de terreno, el 40% del predio establecido en el plano de valoración de suelo.

CAPÍTULO II DE LOS RECLAMOS

Artículo 48.- Reclamos y recursos. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 49.- Reclamos sobre los avalúos.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director encargado del Urbanismo, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director encargado del Urbanismo atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se

requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 50.- De las inspecciones.- Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección encargada del Urbanismo por medio de la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de las Propiedades, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 51.- De la coordinación interinstitucional. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro, deberán velar por el correcto cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Para la suscripción e inscripción de una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Eloy Alfaro, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de las Propiedades del GADM de Eloy Alfaro.
- Levantamiento Planimétrico de la propiedad aprobado por el Departamento de Catastro y Avalúos del GADM de Eloy Alfaro.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

En el caso de que una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Eloy Alfaro, haya sido suscrita y/o inscrita sin los requisitos establecidos, previo informe técnico del Director de Planificación, los representantes legales del GADM de Eloy Alfaro ejercerán las acciones de nulidad correspondiente, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales respectivas.

2. Conforme lo determinado en el Art. 10 de la presente ordenanza, los Notarios Públicos y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro, deben remitir dentro de los diez primeros días de cada mes, a la Dirección de Planificación y a la Dirección Financiera del GADM de Eloy Alfaro un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

2.1. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior;

2.2. Particiones entre condóminos;

2.3. Adjudicaciones por remate y otras causas;

2.4. Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro, se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director encargado del Urbanismo en el GADM de Eloy Alfaro.

2.5. Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la educación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

2.6. Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que

conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

2.7. Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 52.- De la solicitud de trámites.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección de Planificación en el GADM de Eloy Alfaro, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4, y en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección de Planificación en el GADM de Eloy Alfaro.
- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Eloy Alfaro.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados
- Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección de Planificación, en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 53.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos.- Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto, el levantamiento topográfico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y

por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GADM Municipal del Cantón Eloy Alfaro, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Urbanismo.

Artículo 54.- Certificaciones.- La Dirección Financiera y/o la Dirección de Planificación otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

El Departamento de Catastro y Avalúos del GADM de Eloy Alfaro conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad del inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Topográfico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, el Departamento de Catastro y Avalúos del GADM Eloy Alfaro, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 72 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se definirá por los plazos de inspección al predio y su informe al Jefe departamental.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo Cantonal de Eloy Alfaro para el bienio 2024-2025 .

Artículo 55.- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la dependencia de Catastro y Avalúos del GADM de Eloy Alfaro en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro.

Artículo 56.- De la facultad de investigación y de sanción. - El Jefe de Catastros y Avalúos solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.
3. En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Eloy Alfaro, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

Artículo 57.- Sanciones tributarias. - Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 58.- De la negativa de información o de datos falsos.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan

realizar los avalúos de la propiedad, serán multados, previo el procedimiento administrativo sancionador por el Director Financiero, a petición del Jefe de Catastros y Avalúos, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificada por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES


PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la UTMGR certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Dirección de Urbanismo.

SEGUNDA: Las disposiciones establecidas en la presente ordenanza son de cumplimiento obligatorio para los dignatarios del Gobierno Municipal, los Servidores públicos municipales, personas naturales y miembros de las personas jurídicas que habiten en el cantón.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su aprobación en sesión plenaria del Consejo Municipal y de su publicación en el dominio web de la institución, sin perjuicio de las disposiciones tributarias, que estarán vigentes a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón ELOY ALFARO, a los 20 días del mes de diciembre del 2023.


Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera
ALCALDE DEL GADMEA


Ab. Maykel Medina Yagual
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA


CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: EL SUSCRITO SECRETARIO CERTIFICA QUE, La “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025, DEL CANTON ELOY ALFARO, PROVINCIA DE ESMERALDAS**”, fue aprobada en Sesión de Concejo Municipal de Eloy Alfaro, Sesión Ordinaria No. 008 del día lunes 18 de diciembre del 2023, a las 09H00; y, en segundo y definitivo debate, en la Sesión Extraordinaria No. 010 del día miércoles, 20 de diciembre del 2023, a las 10H00.

Eloy Alfaro, 20 de diciembre del 2023.


Ab. Maykel Medina Yagual
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA

ALCALDIA DEL GADMEA, Una vez que el Concejo Municipal, ha conocido, discutido y aprobado, la “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025, DEL CANTON ELOY ALFARO, PROVINCIA DE ESMERALDAS**”, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 322, 323, 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización (COOTAD), a efecto de su vigencia y aplicación legal.

Eloy Alfaro, 20 de diciembre del 2023.


Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera
ALCALDE DEL GADMEA

CERTIFICO: Que, el Sr. Ali Manuel Corozo Mosquera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Eloy Alfaro, proveyó y firmó la “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025, DEL CANTON ELOY ALFARO, PROVINCIA DE ESMERALDAS**”, el día martes 20 de diciembre del dos veinte y tres.

Eloy Alfaro, 20 de diciembre del 2023.


Ab. Maykel Medina Yagual
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMEA

