

Administración del Señor Lcdo. Lenin Moreno Garcés

Presidente Constitucional de la República del  
Ecuador

Lunes, 05 de marzo de 2018 (R. O.325, 05 -marzo -2018)

**Año I – Nº 325**

**Quito, lunes 5 de marzo de 2018**

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN JUNÍN**

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...] m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

**Que**, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, "elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

**Que**, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Junín conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

**Que**, el COOTAD en su artículo 139 establece: "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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que, el COOTAD en el artículo 489, letra c), establece como fuente de la obligación tributaria a las "ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el COOTAD en el artículo 491, letra b), establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal "el impuesto sobre la propiedad rural";

Que, el COOTAD en su artículo 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: "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, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece respecto a la actualización de los impuestos, 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 2018-2019.

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece la revisión y aprobación la realizó el concejo Municipal, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; determinando a la tarifa progresiva como la más idónea analizando su objeto, el de establecer tasas diferenciales cuyo impacto económico se va a acrecentando en la medida en que el monto del hecho generador es mayor, decreciendo por el contrario, cuando dicho monto resulta menor.

Que, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

Que, el COOTAD en el artículo 522 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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo";

Que, el COOTAD en sus artículos 494 y subsiguientes, establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la

Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín (en adelante GAD Jimín), por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales;

**Que**, con fecha 28 de octubre del 2015 se sancionó la "LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN JUNÍN"

**Que**, debido a la situación económica del cantón motivada por los fenómenos del terremoto del 16 de abril de 2016 y la fuerte época invernal, que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al GAD Junín prever para el siguiente bienio, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial;

**Que**, El Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

**Que**, la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores, agrega y modifica algunos articulados de la normativa vigente, que establecen obligaciones respecto a la determinación del avalúo de los bienes inmuebles;

**y,**

**Que**, en sesión ordinaria del día viernes 26 de enero del 2018, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín, emitió la Resolución N° 201, que contiene el presente acto normativo;

**Que**, El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, deroga o modifica artículos del COOTAD relacionados a la valoración de bienes inmuebles;

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019 DEL CANTÓN JUNÍN**

**TÍTULO I**

## GENERALIDADES

**Artículo 1.- COMPETENCIA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín (GAD Junín), es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.-** La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseedores de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Junín.

**Artículo 3.- OBJETO.-** La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para 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, centros poblados y cabeceras parroquiales rurales, determinadas de conformidad con la ley.

**Artículo 4.- DEFINICIONES.** - A efectos de una mejor aplicación de esta Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones

**Avalúo.-** Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.-** valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

**Avalúo a precio de mercado.-** Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Avalúo de la Propiedad.-** El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.-** Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**Avalúo de la Edificación.-** Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio,- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Urbano.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón

Sectores Homogéneos).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD JUNÍN.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón JUNÍN.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el 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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

**Artículo 5. - DEL REGLAMENTO CATASTRAL.** - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará además la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de Procedimientos e Instructivos de trámites una vez elaborados y aprobados.

**Artículo 6.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.-**

Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, en formato físico o digital;

Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;

Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;

TÍTULO II  
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

**CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN  
CATASTRAL**

**Artículo 7.- DOMINIO O PROPIEDAD.-** 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.

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

**Artículo 8.- 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 de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas 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 este guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

**Artículo 9.- DEL REGISTRO CATASTRAL.** - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Junín 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 Junín.



- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados y rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano 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 cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

**Artículo 10.-INTEGRACIÓN 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 éste 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 11.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-** Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, 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 del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Jefe de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

El Jefe de Avalúos y Catastro queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte 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.

A la Dirección Financiera, a través del Departamento Municipal de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

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

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos.

A la Dirección de Planificación Territorial o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

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

**Artículo 12. - 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 alícuotas, 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 digitales. - 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, Ortofotos georeferenciadas, y restitución cartográfica.
  - Imágenes de satélite.
  - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Jefatura de Avalúos y Catastros, los propietarios y posesionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Junín para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Jefatura de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD Junín.

El Jefe de Avalúos y Catastros, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

**Artículo 13.- 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 Jefatura 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;
- Fusión 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.

**Artículo 14.- 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, por medio 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 en el mismo convenio.

## CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

**Artículo 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros, a través del área de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Junín, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2018-2019, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

**Artículo 16.-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 que no sea 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.

## TÍTULO III DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

### CAPÍTULO I

## DE LAS RESPONSABILIDADES

**Artículo 17.- DE LOS PROPIETARIOS.-** Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Dirección de Información, Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Junín y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, 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 18.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-** El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el GAD Junín, 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 del 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 Junín.
- Matrícula inmobiliaria,
- 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 en medios digitales a las oficinas de la Dirección de Información, Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta Dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

## CAPÍTULO II

### DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 19.- 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Restricciones.
7. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

**Artículo 20.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.-** Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) J7J avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores 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:

#### **20.1. 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 el respectivo plano

de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de 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 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, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Información, Avalúos y Catastros.

## 20.2. CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por los Factores de Afectación y por la superficie del terreno.

$$AT = VUS \times FA \times ST$$

AT: Avalúo del terreno

VUS = Valor unitario del suelo

FA: Factores de Afectación

ST: Superficie de terreno

Para obtener el factor resultante se multiplicarán entre si los factores de afectación y el producto de éste no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior. Para efectos de su cálculo se utilizará la siguiente fórmula y factores de ajustes: Factores de Ajuste El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad y sobre todo realizando un análisis en función de la realidad del cantón, y en función de la ficha catastral; a continuación, se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación catastral.

### Frente

Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 7 metros, el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 7 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en zona o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a 7 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés

social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del Valor Catastral Unitario de Suelo Urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 6 m., el factor será igual a 1.00.

Es importante señalar que la municipalidad puede cambiar el valor de la constante en función de la normativa de regulación urbana existente, la misma que tiene sus reglamentos establecidos por sectores.

Formula:

$$Ff = V(F/k) \text{ (no será mayor a 1) ni menor a 0.94}$$

Simbología:

Ff: Factor de frente

F: Frente del predio en estudio

k: Coeficiente igual 6

### **Profundidad**

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente

Se aplica cuando la relación sea mayor a cuatro, y no será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea menor a 4 veces, en estos casos el factor será 1 Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.94

Fórmula:

$$Fp = V(F/p) k$$

Simbología:

Fp: Factor por profundidad.

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

k: Coeficiente igual a 4.

### **Topografía**

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso, el porcentaje o factor a utilizarse esta acorde a la tabla que a continuación se indica:

<b>TOPOGRAFÍA</b>	<b>FACTOR</b>
Plano	<b>1.00</b>
Semi Plano	0.99
Pendiente Tenue	0.98
Pendiente pronunciada	0.95
Pendiente Excesiva	0.94



**Factor Forma.**

Los predios pueden tener formas diversas, en el caso particular del cantón Junín, se ha podido comprobar que las formas por lo general son regulares, pero para los casos donde la forma sea irregular se ha establecido la siguiente metodología para poder encontrar el factor forma del predio, para esto se ha establecido una matriz donde se analiza 2 variables, por una parte el número de lados y por otra el número de ángulos rectos internos existentes del predio, con esta matriz lo que queremos llegar a concluir es que en caso de que un predio tenga las peores condiciones en cuanto a su forma, tendrá un factor de 0,7, y en caso de que tenga las condiciones óptimas (4 lados, 4 ángulos rectos) el factor sea 1, es decir no altere el costo del predio, con esto se cubre las posibilidades múltiples que existen para poder describir la forma del predio.

		N° Ángulos Rectos									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9o +
N° Lados	3	0.94	0.94								
	4	0.94	0.95	0.96		1					
	5	0.96	0.97	0.98	0.99						
	6	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99				
	7	0.94	0.94	0.95	0.96	0.98	0.99				
	8	0.94	0.45	0.95	0.96	0.98	0.99	0.99			
	9o +	0.94	0.94	0.95	0.96	0.96	0.96	0.98	0.98	0.99	0.99

En función de la cantidad de lados y de números de ángulos rectos existentes se escoge el coeficiente que este en la intersección de las 2 variables.

**Factor de superficie**

Es el ajuste que se obtiene de la relación existente entre la superficie de un predio comparado con el lote tipo catastral. Este factor no aplicará en aquellos predios ubicados en zonas, fraccionamientos, parques o corredores industriales o cuando cuenten con las características de parques industriales; en estos casos el valor catastral unitario de suelo publicado o provisional considerará el ajuste correspondiente.

SUPERFICIE m2                      COEFICIENTE

- 1    1.00-1,200.00                      1.00
- 2    1,201.00-2,500.00                  0.98

3	2,501.00-5,000.00	0.96
4	más de 5,000-	0.94

**Factor Localizador I dentro de la manzana**

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.80 de su precio valor absoluto.

Intermedio	1.00
Interior (sin acceso propio)	0.80
Esquinero	1.05
En Cabecera	1.10
Manzanero	1.20
Bifrontal	1,05
En Pasaje	1.00

**Factor Topografía**

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plana	1.00
Bajo Nivel	0.97
Sobre Nivel	0.97
Accidentado	0.96
Pendiente excesiva	0.96
Escarpado hacia arriba	0.95
Escarpado hacia abajo	0.95

**Características del suelo**

SECO	1.00
INUNDABLE	0.80
INESTABLE	0.80
ROCOSO	0.95
CENAGOSO	0.90
HÚMEDO	0.90

**Factor Accesibilidad a servicios (Alcantarillado, Agua Potable, Energía Eléctrica)**

Tres servicios	1.00
Dos Servicios	0.95
Un Servicio o menos	0.80

**Factor Material de vías**

HORMIGÓN ARMADO	LOO
ASFALTO	LOO
ADOQUÍN	0.96
DOBLE RIEGO	0.94
LASTRADO	0.90
TIERRA	0.88
Empedrada	0.94

**Factor Infraestructura complementaria y servicios (Aceras, Bordillos, teléfono Fijo, Recolección de calles)**

5 servicios	1.00
4 servicios	0.98
3 servicios	0.90
2 servicios	0.85
1 servicios o menos	0.70

20.3.

### **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.

Registro Oficial - Edición Especial N° 325 Lunes 5 de marzo de 2018 - 21

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.

### **20.4. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES**

#### **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.

$$Ac = S c x F a x F c x E c x F d$$

Ac: Avalúos de la construcción

Se: Superficie de piso/bloque

Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción

Fe: Factor de correlación

Ec: Estado de Conservación

Fd. Factor de depreciación

#### **COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:**

##### **Estructura**

- Columnas Vigas y Cadenas Contrapiso
- Paredes Escaleras
- Cubierta/Entrepiso

##### **Acabados**

- Revestimiento de Pisos
- Revestimiento Paredes interior
- Revestimiento paredes exterior

- Puertas
- Tumbado
- Cubierta
- Ventana
- Vidrios

22 - Lunes 5 de marzo de 2018 Edición Especial N° 325 - Registro Oficial

### Instalaciones

- Eléctrica
- Sanitarias
- Agua Potable
- Baños
- Especiales

### Estado de conservación

- Muy Bueno
- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruina

Los factores a aplicar en cada elemento constructivo, son:

COLUMNAS		VIGAS Y CADENAS		ENTREPISO	
-	No tiene	-	No Tiene	-	No Tiene
2.6100	Hormigón Armado	0.9350	Hormigón Armado	0.9500	Hormigón Armado (losa)
1.4130	Pilotes	0.5700	Hierro/Acero	0.6330	Hierro/Acero
1.4120	Hierro/Acero	0.6170	Madera Fina	0.4220	Madera Fina
0.7020	Madera Fina	0.3690	Madera Común	0.3870	Madera Común
0.5300	Madera Común	0.1170	Caña	0.3700	Madera Ladrillo
0.4680	Bloque/Ladrillo	-	Caña	1.1970	Bóveda de ladrillo
0.4680	Piedra	-	Caña	1.7970	Bóveda de Piedra
0.4970	Caña	-	Caña	0.1370	Caña
0.4680	Adobe/Tapial	-	Caña	-	Caña
-	No Tiene	-	No Tiene	-	No Tiene
0.9350	Hormigón Armado	0.9350	Hormigón Armado	0.9500	Hormigón Armado (losa)
0.5700	Hierro/Acero	0.5700	Hierro/Acero	0.6330	Hierro/Acero
0.6170	Madera Fina	0.6170	Madera Fina	0.4220	Madera Fina
0.3690	Madera Común	0.3690	Madera Común	0.3870	Madera Común
0.1170	Caña	0.1170	Caña	0.3700	Madera Ladrillo
-	No Tiene	-	No Tiene	1.1970	Bóveda de ladrillo
0.9500	Hormigón Armado (losa)	-	Caña	1.7970	Bóveda de Piedra
0.6330	Hierro/Acero	-	Caña	0.1370	Caña
0.4220	Madera Fina	-	Caña	-	Caña
0.3870	Madera Común	-	Caña	-	Caña
0.3700	Madera Ladrillo	-	Caña	-	Caña
1.1970	Bóveda de ladrillo	-	Caña	-	Caña
1.7970	Bóveda de Piedra	-	Caña	-	Caña
0.1370	Caña	-	Caña	-	Caña

PAREDES		ESCALERAS		CUBIERTA	
-	No Tiene	-	No Tiene	-	No Tiene
0.9314	Hormigón Armado	0.1010	Hormigón Armado	1.8600	Hormigón Armado
0.8140	Bloque	0.0851	Hormigón Ciclópeo	1.3090	Metalica
0.7300	Ladrillo	0.0940	Hormigón Simple	1.6540	Madera Fina
1.6650	Madera Fina	0.0880	Hierro	0.5500	Madera Común
0.6730	Madera Común	0.0890	Madera Fina	7.9540	Esteroestructura
0.3600	Caña	0.0690	Madera Común	0.2150	Caña
0.6930	Piedra	0.0251	Caña	-	Caña
1.0000	Gypsum	0.0440	Ladrillo	-	Caña
0.5130	Tapial	0.0199	Piedra	-	Caña
0.4130	Barraheque	-	No Tiene	-	Caña
0.7011	Fibro Cemento	-	No Tiene	-	Caña
-	No Tiene	-	No Tiene	-	Caña
0.1010	Hormigón Armado	-	No Tiene	-	Caña
0.0851	Hormigón Ciclópeo	-	No Tiene	-	Caña
0.0940	Hormigón Simple	-	No Tiene	-	Caña
0.0880	Hierro	-	No Tiene	-	Caña
0.0890	Madera Fina	-	No Tiene	-	Caña
0.0690	Madera Común	-	No Tiene	-	Caña
0.0251	Caña	-	No Tiene	-	Caña
0.0440	Ladrillo	-	No Tiene	-	Caña
0.0199	Piedra	-	No Tiene	-	Caña
-	No Tiene	-	No Tiene	-	Caña
1.8600	Hormigón Armado	-	No Tiene	-	Caña
1.3090	Metalica	-	No Tiene	-	Caña
1.6540	Madera Fina	-	No Tiene	-	Caña
0.5500	Madera Común	-	No Tiene	-	Caña
7.9540	Esteroestructura	-	No Tiene	-	Caña
0.2150	Caña	-	No Tiene	-	Caña
-	Caña	-	No Tiene	-	Caña

PISOS		REVESTIMIENTO INTERIOR	
-	No Tiene	-	No Tiene
3.5210	Marmol	2.9950	Marmol
2.1920	Marmeton	2.1150	Marmeton
1.1210	Marmolina	1.2350	Marmolina
0.7380	Cerámica	1.2240	Cerámica
1.4230	Mader Fina/Parquet/Tablón	0.6675	Baldosa
0.2150	Madera Común /Dueta	0.6490	Azulejo
0.5000	Baldosa	4.6952	Ladrilloornamental
0.3650	Vinyl	0.6340	Enquinche
0.6490	Azulejo	-	-
0.2100	Encementado	-	-
0.0755	Caña	-	-
-	No Tiene	-	-
0.4240	Encementado	-	-
3.7260	Madera Fina	-	-
0.6590	Madera Común	-	-
0.3795	Caña	-	-
2.9950	Marmol	-	-
2.1150	Marmeton	-	-
1.2350	Marmolina	-	-
1.2240	Cerámica	-	-
0.6675	Baldosa	-	-
0.6490	Azulejo	-	-
4.6952	Ladrilloornamental	-	-
0.6340	Enquinche	-	-

REVESTIMIENTO EXTERIOR		ESCALERAS							PUERTAS																					
No Tiene	Encementado	-	0.1970	Marmol	Marmeton	Marmolina	Cerámica	Baldosa	Aluminio	Champiado	Enquinche	No Tiene	Encementado	Marmol	Marmeton	Marmolina	Cerámica	Baldosa	Grafiado/Champiado	Piedra/Ladrillo ornamento	Caño	No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Enrollable	Hierro/Madera	Madera/Malla	Tol Hierro	Caña
0.9991	0.7020	0.4091	0.4060	0.2227	3.5349	0.2086	0.2086	0.0170	0.1490	0.0300	0.1030	0.0601	0.0402	0.0623	0.0310	0.0600	0.0250	0.0150	-	1.2700	0.6420	1.6620	0.8630	1.2010	0.0300	1.1690	0.0150			
TUMBADOS		CUBIERTA							VENTANAS																					
No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Encementado	Champiado	Caña	Gypsum	Fibro cemento	No Tiene	Encementado	Fibro cemento	Teja Común	Teja Vidriada	Zinc	Cady	Rubero/Domo	Traslucido/Polietileno	Baldosa/Cerámica	Tejejuelo	No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio/Vidrio	Enrollable	Hierro	Madera/Malla					
2.5010	0.4420	0.2850	0.4040	0.1610	0.8000	0.6630	2.2120	0.4040	-	0.3100	0.6370	0.7910	1.2400	0.4220	0.1170	0.8165	0.7380	0.3811	-	0.3530	0.1690	0.4740	0.2370	0.3050	0.3530					

CUBRE VENTANA		CLOSET		SANITARIAS			BAÑOS																		
No Tiene	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Caña	Aluminio	Enrollable	Madera Malla	No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio/Tol Hierro	No Tiene	Pozo Ciego	Servidas	Lluvias	Canaliz. Comb.	No Tiene	Letrina	Baño Común	Medio Baño	Un Baño	Dos Baños	Tres Baños	Cuatro Baños	+ de Cuatro Baños
0.1850	0.4090	0.0870	-	0.1920	0.6290	0.0210	-	0.8820	0.3010	0.1920	-	0.1090	0.1530	0.1530	0.5490	-	0.0310	0.0530	0.0970	0.1330	0.0266	0.3990	0.5320	0.6660	
ELÉCTRICAS		ESPECIALES																							
No Tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas	No Tiene	Hidro/Sauna	Piscina	Aire Central	Escalera Eléctrica																	
0.59400	0.62500	0.64600	0.00000	0.50000	0.60000	0.50000	0.50000																		

Obtenida la sumatoria de los factores de cada uno de los componentes de la construcción se lo multiplicará por el Factor de Correlación:

Para el primer piso: 25.0

A partir del segundo piso: 22.0

### Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones

Este cuadro que a continuación se presenta proviene de un análisis realizado y está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para este tipo de

construcciones, obtenida de las distintas fuentes tal como de la cámara de la construcción y libros especialistas en el tema.

<b>VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA</b>			
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VIDA ÚTIL</b>	<b>% RESIDUAL</b>
ACERO / HIERRO	EDIFICIOS	<b>70</b>	<b>10</b>
ACERO / HIERRO	CASAS	<b>55</b>	<b>9</b>
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	<b>65</b>	<b>10</b>
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	<b>55</b>	<b>8</b>
LADRILLO BLOQUE	CASAS	<b>40</b>	<b>5</b>
MADERA	CASAS	<b>30</b>	<b>3</b>

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

Estado de conservación. - de acuerdo al estado de conservación que tengan cada una de las construcciones se utilizara la siguiente tabla con sus respectivos coeficientes:

<b>COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>COEFICIENTE</b>
MUY BUENO	1.05
BUENO	1.00
REGULAR	0.84
MALO	0.60
RUINA	0.30

#### DEPRECIACIÓN

Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

Edad en Años	ESTRUCTURA						
	H.A,	Hiero	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Baha-reque	Adobe/ Tapial
0-2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3-4	0.97	0.97	0.95	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88
7-2	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0,78
13-14	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.74	0,74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0,69
17-18	0.75	0.78	0.73	0.60	0.74	0.65	0,65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.86	0.71	0.61	0,61
31-22	0.70	0.70	0.68	0.50	0.68	0.58	0,56
23-24	0.68	0.68	0.66	0.46	0.65	0.54	0,54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0,52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0,49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.40	0.68	0.44	0,44
31-32	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0,39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0,37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0,35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0,34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0,33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0,32
43-44	0.50	0.50	0.48	0.33	0.43	0.31	0,31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.30	0,30
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.29	0,29
48-50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.28	0,28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0,27
53-54	0.46	0.42	0.36	0.29	0.34	0.25	0,25
55-56	0.45	0.43	0.40	0.29	0.36	0.26	0,26
57-53	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0,24
59-60	0.44	0.40	0.37	0.28	0.32	0.23	0,23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0,22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.21	0,31
69-72	0.41	0.37	0.34	0,28	0.29	0.20	0,20
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0,20
77-80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0,20
81-84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.28	0.20	0,20
85-88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0,20
89 +	0.40	0.35	0.32	0,28	0.25	0.20	0,20

### PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

El avalúo de las mejoras, adicionales constructivos e instalaciones especiales, se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento que se adicione a la construcción.

### Vida útil de los adicionales constructivos y valor residual

La vida útil o vida técnica y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo con el Material.

El valor los adicionales constructivos y de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral, mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:



Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	55.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2		50	10%
Cubierta hasta tos 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	203.70	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	96.71	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	63.82	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Cana	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambra de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	46.11	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Césped Sintético	mZ.	12.00	3	10%
Cancha Césped natural	m2.	3.00	5	10%

Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones.

### FACTORES DE CORRECCIÓN DFX AVALÚO DE LOS ADICIONALES

En caso de los adicionales que se ha considerado en la presente metodología tal como cerramientos, muros, piscinas, etc., se aplicará los siguientes factores para afectar al precio del avalúo de los adicionales del predio, estos factores están en función del estado de conservación y mantenimiento que tenga el predio:

COEFICIENTES DE  
CORRECCIÓN AL VALOR  
DEL ADICIONAL  
CONSTRUCTIVO

DESCRIPCIÓN COEFICIENTE

MUY BUENO	1.00
BUENO	0.84
REGULAR	0.60
MALO	0.30

El avalúo de la propiedad será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos a) predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

$$AV = AT + AC + AAC$$

TÍTULO IV

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

**Artículo 21.- 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 Junín.

**Artículo 22.- TRIBUTO APLICABLE.-** Los predios del cantón Junín 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 COOTAD.

**Artículo 23.- SUJETO ACTIVO.-** el sujeto activo del impuesto predial es el GAD Junín.

**Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, 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 Junín.

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 25.-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 Junín, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y los departamentos de Rentas y de Tesorería.

Artículo 26.- 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 imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Jefatura de Avalúos y Catastros, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de los

departamentos de Rentas y Tesorería, 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 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.** - observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional donde se determina que la tarifa progresiva como la más idónea y una vez que se ha analizado su objeto; se ha logrado establecer que las tasas diferenciales cuyo impacto económico se va a acrecentando en la medida en que el monto del hecho generador es mayor, decreciendo por el contrario, cuando dicho monto resulta menor.

En términos generales se considera que las tarifas progresivas son el tipo de tasa más justo y equitativo, pues al tomar en cuenta la disparidad de recursos entre los contribuyentes, mantienen vigente el viejo principio tributario que aconseja que los ciudadanos deben contribuir a las cargas públicas en una proporción lo más cercana posible a sus respectivas capacidades económicas.

Por lo que se dispone que el valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, a partir del primer día de enero del 2018, será el que resulte de aplicar la tarifa progresiva, aprobado en la presente ordenanza para lo cual se aplicara lo dispuesto en el cuadro siguiente:

TARIFA PROGRESIVA		Rango en Remuneraciones Básica Unificadas		Tarifa al excedente	Rango
RBU	386	-	25.00	0,85	1
		25.01	100.00	0.90	2
		100.01	200.00	0.95	3
		200,01	300.00	1.00	4
		300,01	fin adelante	1,05	5

**Artículo 28.- RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA 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, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo 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;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificios 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; y,
- f) 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, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda 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 29.- 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.

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

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

- 1.5. 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, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 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 los 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 notariada de las páginas 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. Los ancianos 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 conforme lo establece la norma dictada para tal efecto.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 20 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.

## **TITULO V**

### **CAPITULO I**

#### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**ARTICULO 30.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**ARTÍCULO 31.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;



1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

ARTÍCULO 32.- SUJETOS ACTIVO.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.

ARTÍCULO 33.- 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. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e industrias que se encuentren en un predio rural, se tendrán en cuenta i as siguientes reglas:

- a) Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de América, o del veinte por ciento del valor del predio, éstas no serán consideradas para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto; y,
- b) Si las maquinarias o industrias tuvieran por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

ARTÍCULO 34.- VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales serán valorados mediante:

- 1.- Aplicación de los elementos de valor del suelo
- 2.- Valor de las Edificaciones
- 3.- Valor de Reposición previstos en este Código.

ARTÍCULO 35.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones.

**ARTICULO 36.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

**Sectores homogéneos:**

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

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

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN JUNÍN**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0,0000 - 0,0500	0,0500 - 0,1000	0,1000 - 0,1500	0,1500 - 0,2000	0,2000 - 0,2500	0,2500 - 0,3000	0,3000 - 0,5000	0,5000 - 1,0000	1,0000 - 5,0000	5,0000 - 10,0000	10,0000 - 20,0000	20,0000 - 50,0000	50,0000 - 100,0000	100,0000 - 500,0000
TIERRA	PROM.	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,88	7546	6771	5997	5222	4447	3673	3506	3339	3172	3005	2838	2671	2504	2504
2	83	1,66	6663	5979	5295	4611	3927	3243	3096	2948	2801	2653	2506	2359	2211	2211
3	72	1,44	5780	5186	4593	4000	3407	2813	2685	2557	2430	2302	2174	2046	1918	1918
4	61	1,22	4897	4394	3891	3389	2886	2383	2275	2167	2058	1950	1842	1733	1625	1625
5	50	1	4014	3602	3190	2778	2366	1954	1865	1776	1687	1598	1510	1421	1332	1332
6	39	0,78	3131	2809	2488	2167	1845	1524	1455	1385	1316	1247	1177	1108	1039	1039
7	28	0,56	2248	2017	1786	1555	1325	1094	1044	995	945	895	845	796	746	746
8	17	0,34	1365	1225	1085	944	804	664	634	604	574	543	513	483	453	453
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: 1376  
1,0000  
Superficie Predominante de zona: 5,0000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0,0000 - 0,0500	0,0500 - 0,1000	0,1000 - 0,1500	0,1500 - 0,2000	0,2000 - 0,2500	0,2500 - 0,3000	0,3000 - 0,5000	0,5000 - 1,0000	1,0000 - 5,0000	5,0000 - 10,0000	10,0000 - 20,0000	20,0000 - 50,0000	50,0000 - 100,0000	100,0000 - 500,0000
TIERRA	PROM.	CORR.	1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
1	94	1,54	6053	5094	4134	3184	2233	2026	1819	1612	1406	1199	992	786	579	579
2	83	1,36	5345	4498	3651	2811	1971	1789	1606	1424	1241	1059	876	694	511	511
3	72	1,18	4636	3902	3167	2438	1710	1552	1393	1235	1077	918	760	602	443	443
4	61	1	3928	3305	2683	2066	1449	1315	1181	1046	912	778	644	510	376	376
5	50	0,82	3220	2709	2199	1693	1188	1078	968	858	748	638	528	418	308	308
6	39	0,64	2511	2113	1715	1321	926	841	755	669	583	497	412	326	240	240
7	28	0,46	1803	1517	1232	948	665	603	542	480	419	357	296	234	172	172
8	17	0,28	1095	921	748	576	404	366	329	292	254	217	179	142	105	105
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: 2683  
0,1000 - 0,1500  
Superficie Predominante de zona: 0,1500

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0,0000 - 0,0500	0,0500 - 0,1000	0,1000 - 0,1500	0,1500 - 0,2000	0,2000 - 0,2500	0,2500 - 0,3000	0,3000 - 0,5000	0,5000 - 1,0000	1,0000 - 5,0000	5,0000 - 10,0000	10,0000 - 20,0000	20,0000 - 50,0000	50,0000 - 100,0000	100,0000 - 500,0000
TIERRA	PROM.	CORR.	1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
1	94	1,3	8028	6755	5483	4222	2961	2687	2413	2139	1864	1590	1316	1042	768	768
2	83	1,1	7088	5965	4842	3728	2615	2372	2130	1888	1646	1404	1162	920	678	678
3	72	1	6149	5174	4200	3234	2268	2058	1848	1638	1428	1218	1008	798	588	588

4	61	0,85	5209	4384	3558	2740	1922	1744	1566	1388	1210	1032	854	676	498	498
5	50	0,69	4270	3593	2917	2246	1575	1429	1283	1138	992	846	700	554	408	408
	39	0,54	3331	2803	2275	1752	1229	1115	1001	887	774	660	546	432	319	319
7	28	0,39	2391	2012	1633	1258	882	800	719	637	555	474	392	310	229	229
8	17	0,24	1452	1222	992	764	536	486	436	387	337	288	238	188	139	139
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **420**  
 Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

**TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2**

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.3000	0.3000 - 0.4000	0.4000 - 0.5000	0.5000 - 0.6000	0.6000 - 0.7000	0.7000 - 0.8000	0.8000 - 0.9000	0.9000 - 1.0000	1.0000 - 10000000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
1	94	1,88	6977	5871	4766	3670	2574	2335	2097	1859	1620	1382	1144	906	667	667
2	83	1,66	6161	5184	4208	3240	2272	2062	1852	1641	1431	1220	1010	800	589	589
3	72	1,44	5344	4497	3650	2811	1971	1789	1606	1424	1241	1059	876	694	511	511
4	61	1,22	4528	3810	3093	2381	1670	1515	1361	1206	1052	897	742	588	433	433
5	50	1	3711	3123	2535	1952	1369	1242	1115	989	862	735	608	482	355	355
6	39	0,78	2895	2436	1977	1523	1068	969	870	771	672	573	475	376	277	277
7	28	0,56	2078	1749	1420	1093	767	696	625	554	483	412	341	270	199	199
8	17	0,34	1262	1062	862	664	465	422	379	336	293	250	207	164	121	121
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **2535**  
 Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

**TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1**

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.3000	0.3000 - 0.4000	0.4000 - 0.5000	0.5000 - 0.6000	0.6000 - 0.7000	0.7000 - 0.8000	0.8000 - 0.9000	0.9000 - 1.0000	1.0000 - 10000000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,54	7024	6303	5582	4861	4140	3419	3264	3108	2953	2797	2642	2487	2331	2331
2	83	1,36	6202	5566	4929	4292	3656	3019	2832	2744	2607	2470	2333	2196	2058	2058
3	72	1,18	5380	4828	4276	3723	3171	2619	2500	2381	2262	2143	2024	1905	1786	1786
4	61	1	4558	4090	3623	3155	2687	2219	2118	2017	1916	1815	1714	1614	1513	1513
5	50	0,82	3736	3353	2969	2586	2202	1819	1736	1653	1571	1488	1405	1323	1240	1240
6	39	0,64	2914	2615	2316	2017	1718	1419	1354	1290	1225	1161	1096	1032	967	967
7	28	0,46	2092	1878	1663	1448	1233	1018	972	926	880	833	787	741	694	694
8	17	0,28	1270	1140	1010	879	749	618	590	562	534	506	478	450	422	422
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **2017**

Superficie Predominante de zona: **1.0000 - 5.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.3

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.3000	0.3000 - 0.3500	0.3500 - 0.4000	0.4000 - 0.4500	0.4500 - 0.5000	0.5000 - 0.6000	0.6000 - 0.7000	0.7000 - 0.8000	0.8000 - 0.9000
			2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,8
1	94	1,54	4151	3734	3317	2900	2483	2066	1976	1887	1797	1707	1617	1527	1437	1437
2	83	1,36	3665	3297	2929	2561	2193	1825	1745	1666	1587	1507	1428	1349	1269	1269
3	72	1,18	3179	2860	2541	2221	1902	1583	1514	1445	1376	1307	1239	1170	1101	1101
4	61	1	2693	2423	2152	1882	1611	1341	1283	1224	1166	1108	1049	991	933	933
5	50	0,82	2208	1986	1764	1543	1321	1099	1051	1004	956	908	860	812	765	765
6	39	0,64	1722	1549	1376	1203	1030	857	820	783	745	708	671	634	596	596
7	28	0,46	1236	1112	988	864	740	616	589	562	535	508	482	455	428	428
8	17	0,28	751	675	600	524	449	374	357	341	325	309	292	276	260	260
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **1166**

Superficie Predominante de zona: **5.0000 - 10.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.4

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.3000	0.3000 - 0.3500	0.3500 - 0.4000	0.4000 - 0.4500	0.4500 - 0.5000	0.5000 - 0.6000	0.6000 - 0.7000	0.7000 - 0.8000	0.8000 - 0.9000
			2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85
1	94	1,88	2711	2444	2178	1911	1645	1378	1321	1264	1206	1149	1091	1034	976	976
2	83	1,66	2394	2158	1923	1688	1452	1217	1166	1116	1065	1014	964	913	862	862
3	72	1,44	2076	1872	1668	1464	1260	1056	1012	968	924	880	836	792	748	748
4	61	1,22	1759	1586	1413	1240	1067	895	857	820	783	745	708	671	634	634
5	50	1	1442	1300	1158	1017	875	733	703	672	642	611	580	550	519	519
6	39	0,78	1125	1014	904	793	682	572	548	524	500	477	453	429	405	405
7	28	0,56	808	728	649	569	490	411	393	376	359	342	325	308	291	291
8	17	0,34	490	442	394	346	297	249	239	229	218	208	197	187	177	177
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **611**

Superficie Predominante de zona: **10.0000 - 20.0000**

TABÚ DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.11

CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES														
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.3000	0.3000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000	
DE TIERRA	PROM	DE CORR.	1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0	
1	94	1,88	1621 31	13160 0	1013 32	7106 4	4079 6	3421 6	2763 6	2105 6	1447 6	7896	1316	0	0	0	
2	83	1,66	1431 58	11620 0	8947 4	6274 8	3602 2	3021 2	2440 2	1859 2	1278 2	6972	1162	0	0	0	
3	72	1,44	1241 86	10080 0	7761 6	5443 2	3124 8	2620 8	2116 8	1612 8	1108 8	6048	1008	0	0	0	
4	61	1,22	1052 13	85400	6575 8	4611 6	2647 4	2220 4	1793 4	1366 4	9394	5124	854	0	0	0	
5	50	1	8624 0	7000 0	5390 0	3780 0	2170 0	1820 0	1470 0	1120 0	7700	4200	700	0	0	0	
6	39	0,78	6726 7	54600	4204 2	2948 4	1692 6	1419 6	1146 6	8736	6006	3276	546	0	0	0	
7	28	0,56	4829 4	39200	3018 4	2116 8	1215 2	1019 2	8232	6272	4312	2352	392	0	0	0	
8	17	0,34	2932 2	23800	1832 6	1285 2	7378	6188	4998	3808	2618	1428	238	0	0	0	
			0,232	0,232	0,232	0,23 2	0,23 2	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: 7000  
0  
0-050  
0-  
Superficie Predominante de 0.100 zona: 0

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH5.1	1.805	1.594	1382	1,171	960	749	538	326
SH4.2	2,234	1.973	1.711	1.450	1.189	927	666	404
SH3.2	2,964	2.617	2.270	1.923	1.576	1.230	883	536
SHS.2	2.576	2.274	1,973	1.671	1.370	10.69	767	466
SH4.1	1.680	1.483	1.287	1,090	893	697	500	304
SH4.3	971	857	744	630	516	403	289	176
SHS.4	620	548	475	403	330	257	185	112

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea. Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la

primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agro lógicas. 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:**

<b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.00 A 0.98</b>
REGULAR	1.0000
IRREGULAR	0.9900
MUY IRREGULAR	0.9800

<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
CAPITAL PROVINCIAL	1.0000
CABECERA CANTONAL	0.98709
CABECERA PARROQUIAL	0.9760
ASENTAMIENTO URBANOS	0.96006

**13. SUPERFICIE** **2.26 A 0.65**

0.0001 a	0.0500
0.0501 a	0.1000

0.1001 a	0.1500
0.1501 a	0.2000
0.2001 a	0.2500

0.2501 a	0.5000
0.5001 a	1.0000
1.0001 a	5.0000
5.0001 a	10.0000
10.0001 a	20.0000
20.0001 a	50.0000
50.0001 a	100.0000
100.0001 a	500.0000
+ de 500.0001	

<b>2.-TOPOGRÁFICOS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PLANA	1.0000
PENDIENTE LEVE	0.9850
PENDIENTE MEDIA	0.9700
PENDIENTE FUERTE	0.9600

<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PERMANENTE	1.0000
PARCIAL	0.9870
OCASIONAL	0.9730
NO TIENE	0.9420

<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>1.00 A 0.93</b>
PRIMER ORDEN	1.0000
SEGUNDO ORDEN	0.9800
TERCER ORDEN	0.9760
HERRADURA	0.9420
FLUVIAL	0.9530
LÍNEA FÉRREA	0.9640
NO TIENE	0.9300
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b>	<b>1.00 A 0.70</b>
DESLAVES	0.7000
HUNDIMIENTOS	0.7000
VOLCÁNICO	0.7000
CONTAMINACIÓN	0.7000
HELADAS	0.7000
INUNDACIONES	0.7000
VIENTOS	0.7000
NINGUNA	1.0000
<b>5.2.- EROSIÓN</b>	<b>0.985 A 0.96</b>
LEVE	0.9850
MODERADA	0.9700
SEVERA	0.9600
<b>5.3.- DRENAJE</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
EXCESIVO	0.9600
MODERADO	0.9800
MAL DRENADO	0.9600
BIEN DRENADO	1.0000
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b>	<b>1.00 A 0.942</b>
5 INDICADORES	1.0000
4 INDICADORES	0.9890
3 INDICADORES	0.9770
2 INDICADORES	0.9650
1 INDICADOR	0.9530
0 INDICADORES	0.9420

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad 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 los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor



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

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

**ARTÍCULO 37.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 38.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo 39.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.25/1000 (UNO PUNTO VEINTE I CINCO X MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 40.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del

impuesto causado **entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.**

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

**ARTÍCULO 41.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.-** Están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público:
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas:
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

- 1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
- 2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
- 3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
- 4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,
- 5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

ARTÍCULO 42.- DEDUCCIONES.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectuara las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

## CAPITULO II DE LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES

ARTÍCULO 43.- NOTIFICACIÓN DE NUEVOS AVALÚOS.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios teleinformáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las

municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

**ARTÍCULO 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

## **TITULO VI**

### **CAPÍTULO I**

#### **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

**Artículo 45.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal 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 Junín, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Sí 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 Jefatura del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Artículo 46.- 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 a la Jefatura de Rentas 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. 30.

**Artículo 47.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES.**

- Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefatura del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero 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 la Jefatura de Rentas.

**Artículo 48.- 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, aún 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 al Departamento de Contabilidad.

**Artículo 49.- 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:

Antecedente legal sobre el cobro desde marzo.

**PERIODO DE PAGO**

**PORCENTAJE**

	<b>DESCUENTO</b>
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	<b>10</b>
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	<b>9</b>
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	<b>8</b>
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	<b>7</b>
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	<b>6</b>
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	<b>5</b>
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	<b>4</b>
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	<b>3</b>
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	<b>3</b>
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	<b>2</b>
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	<b>2</b>
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	<b>1</b>

**Artículo 50.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN.-** Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

**Artículo 51.-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 52.- 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 53.- 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 54.- 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 baya prescrito.

**Artículo 55.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN JUNÍN.-** Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Junín. 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.

## CAPÍTULO II DE LOS RECLAMOS

**Artículo 56. - 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 Administración Tributaria Municipal. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

**Artículo 57.- 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 de Planificación cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto; y al Jefatura de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefatura de Avalúos y Catastro 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 58.- 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 Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación. A su vez el Contribuyente coordinará con esta Jefatura para verificar la petición.

## **TÍTULO VII DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 59.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFATURA DE REGISTRO CIVIL.** - 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 Junín, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Dirección de Información. Avalúos y Catastros.

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 Territorial, 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.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD Junín solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones



correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Jefatura de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
  - a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
  - b. Particiones entre condóminos.
  - c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
  - d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Jefatura de Avalúos y Catastros.

- a. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Jefatura o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al Gobierno Municipal un reporte de los ciudadanos y ciudadanas de 65 años en adelante, que hayan fallecido en el mes anterior.
- b. 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 60.- 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 Jefatura de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

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 planimétrico en físico y digital - No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín.

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 Jefatura de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

**Artículo 61.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.-** Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGSS4 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Control Territorial del GAD Junín y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

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 GAD Junín, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Territorial, previo a ser receptados en el área de Catastros, deberán contener el documento autorizado por el Director de dicha área.

**Artículo 62.- CERTIFICACIONES.-** La Dirección Financiera y/o Jefatura de Avalúos y Catastros, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad 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 de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.

Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.

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 Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Jefatura de Avalúos y Catastros, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 24 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 sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen 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 Concejo Cantonal de Junín. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo al Manual de Políticas y Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Jefatura de Avalúos y Catastros, aprobado.

**Artículo 63.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.-** Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en Jefatura de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

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 de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Junín.

**Artículo 64.- FACULTAD SANCIONADORA DEL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.-** El Jefatura de Avalúos y Catastro solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.

3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

**Artículo 65.-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 66.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR 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 sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Jefe Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. 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 notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

**Artículo 67.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, y demás normas dictadas al respeto, de manera obligatoria y supletoria.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA:** La información predial de las cabeceras parroquiales, también será incorporada conforme a los parámetros de valoración urbana que se señalan en la presente Ordenanza.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

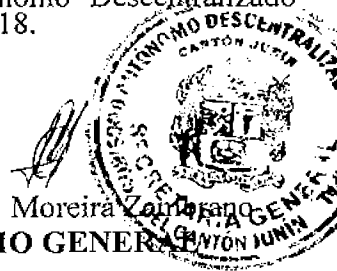
Queda derogada LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTÓN JUNÍN; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín, a los 26 días del mes de enero del 2018.

Ing. Kléber Miguel Solórzano Villavicencio, Ab. Yonny G. Moreira Zambrao



SECRETARIO GENERAL

Ab. Yonny Gabriel Moreira Zambrao  
SECRETARIO GENERAL



**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN JUNÍN**, fue discutida /aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Junín, en dos sesiones Ordinarias Realizadas los días jueves 9 de noviembre de 2017 y viernes 26 de enero del 2018'en primer. y segundo debate, respectivamente. Lo certifico.-

**ALCALDÍA DEL CANTÓN JUNÍN.-** A los veintinueve días del mes de enero de 2018,'a las 11h00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República SANCIONO.- Para que entre en vigencia a partir de la fecha de su sanción y de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución. >?aA;.

Ing. Kléber Miguel Solórzano Villavicencio  
ALCALDE DEL CANTÓN JUNÍN



Proveyó y firmó la presente, en la fecha antes indicada.

Junín, 29 de enero de 2018.



Ab. Yonny Gabriel Moreira Zambrana  
**SECRETARIO GENERAL**

