

Administración del Señor Lcdo. Lenin Moreno
Garcés

Presidente Constitucional de la República del
Ecuador

Martes 11 de diciembre de 2018 (R. O.671, 11 -diciembre -2018) Edición Especial

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ARCHIDONA

ORDENANZA MUNICIPAL 058-GADMA

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

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA

CONSIDERANDO

Que, el artículo 264 numeral 9) de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que, el artículo 57 de la Constitución dispone: Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: 4) Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos;

Que, el artículo 7 del COOTAD dispone: Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, así como regular la aplicación de tributos mediante previstos en la ley a su favor y expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de su competencia para regular temas institucionales o reconocer derechos particulares;

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

Que, el artículo 172 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

Que, el artículo 242 del COOTAD prescribe que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las respectivas normas. Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

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

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

Que, los artículos 504 y 517 del COOTAD establecen: Banda Impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) y un máximo del cinco por mil (5,0 x 1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3,0 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

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

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

Que, es necesario tomar en cuenta el análisis socio económico del Cantón, a fin de no causar un impacto a la ciudadanía, por lo que es necesario mantener los valores vigentes en el bienio anterior; y,

En aplicación a lo señalado en la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 57, literal b), y Artículo 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

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

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- Definición de Catastro.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 2.- Formación del Catastro.- El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del Cantón Archidona.

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

Art. 3.- Dominio de la Propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

- La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.
- Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.
- La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 4.- Jurisdicción Territorial.- Comprende dos momentos:

a) Codificación Catastral:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Código de División Política Administrativa de la República del Ecuador (INEC), compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL. Las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99,

En el caso que un territorio que corresponde a la cabecera de una parroquia urbana y haya definido el área urbana menor al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de Zona, dos para identificación de Sector, tres para identificación de Manzana, tres para identificación del Predio y tres para identificación de la Propiedad Horizontal.

b) Levantamiento predial:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 1) Identificación del predio.
- 2) Tenencia del predio.
- 3) Descripción física del terreno.
- 4) Infraestructura y servicios,
- 5) Uso de suelo del predio.
- 6) Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio levantados en la ficha o formulario de declaración.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Art. 5.- Catastros y Registro de la Propiedad.- El GAD Municipal de Archidona se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

Art. 6.- Valor de la Propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 7.- Actualización del Catastro,- La actualización de la información catastral estará a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastros. La actualización es una actividad permanente en coordinación con las diferentes direcciones y unidades municipales afines a la actividad catastral, la misma que se efectuará por medio de las rutinas necesarias para actualizar la información referida al propietario, terreno y edificaciones.

La actualización tratará los aspectos siguientes:

- a) Incorporación de nuevas propiedades que no se encuentren catastradas; y,
- b) Modificación de los datos referidos a las propiedades, particularmente los siguientes:

- b.1. Cambio o transferencia de dominio.
- b.2. Nuevas construcciones, aumento de área construida, mejoras y otras modificaciones físicas.
- b.3. Subdivisión de integración de lotes, de manera que se modifiquen las características del lote o de los lotes preexistentes, en base a las normas establecidas por la municipalidad.
- b.4. Nuevas características de las vías o de las obras de infraestructura, realizadas por la Dirección de Obras Públicas.
- b.5. Nuevas urbanizaciones; y,
- b.6. Declaratorias de propiedad horizontal en conjuntos o habitacionales; derechos y acciones.

La actualización de los datos que corresponden a los literales a) y b), dará lugar a que se actualice el avalúo de las propiedades; el nuevo avalúo será utilizado para la recaudación tributaria, desde la siguiente emisión de títulos de crédito por concepto de impuesto predial, adicionales de ley y las tasas respectivas.

Para proceder a la actualización de los datos, las Direcciones de Obras Públicas, Panificación, Saneamiento y Gestión Ambiental, y Financiera, son los responsables de que se cumplan los flujos, rutinas y procedimientos administrativos, en aquellas actividades que conlleven el registro de nuevos datos; los mismos que se comunicará a la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del mes en que se realizare el trámite respectivo, la puesta en servicio de nuevas obras de infraestructura y equipamiento respectivamente. El incumplimiento de esta disposición será responsabilidad de las direcciones indicadas en este artículo, para lo cual, el plano base catastral es un importante documento.

Todas las Direcciones están obligadas a solicitar la clave catastral y carta predial, para tramitar cualquier solicitud relacionada a una propiedad urbana o rural.

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona.

Art. 9.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 10.- Notificación.- A este efecto, la Dirección Financiera, en coordinación con la Unidad de Comunicación, notificará por los medios disponibles de la Municipalidad a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 11.- Reclamos y Recursos- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos

previstos en los artículos 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante la máxima autoridad, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPITULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 12.- Deducciones, Rebajas y Exenciones- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones, consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por la Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud con toda la documentación de soporte correspondiente, por parte del contribuyente ante la máxima autoridad, para su debido trámite administrativo.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual, es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), que se encuentre vigente, en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del mismo.

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

Art. 13.- Adicional Cuerpo de Bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos Municipal del Cantón Archidona, que son adscritos a la Institución, en su determinación se aplicará el CERO PUNTO QUINCE POR MIL (0,15 x 1000) del valor de la propiedad urbana o rural según corresponda, y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente, en base al convenio suscrito entre las partes según lo señalado en el artículo 17, numeral 7, de la Ley 2004-44, publicada en el Registro Oficial 429 del 27 septiembre de 2004.

Art. 14.- Emisión de Títulos de Crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, remitirá a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, y previo a su validación, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que igualmente serán enviados a la Unidad de Contabilidad para ser registrados y contabilizados; y, pasarán a la Tesorería para su cobro a través de Recaudación, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 15.- Liquidación de los Créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses vigentes a la fecha de pago, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 16.- Imputación de Pagos Parciales.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 17.- Sanciones Tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 18.- Certificación de Avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita a la máxima autoridad; y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad.

Art. 19.- Intereses por Mora Tributaria- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20.- Objeto del Impuesto Urbano.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 21.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad en la forma establecida en la ley.

Para efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante Ordenanza.

Art. 22.- Impuestos que gravan a los Predios Urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos del 494 al 513 del COOTAD;

- 1) El impuesto a los predios urbanos.
- 2) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 23.- Valor de la Propiedad.-

a) Valor de terrenos.-

Para la determinación del avalúo comercial de terrenos se aplicará el plano de valoración de ZONAS GEOECONÓMICAS, que es el resultado del estudio de valoración masivo del suelo urbano desarrollado a partir del fundamento metodológico de establecer zonas homogéneas y por la definición de zonas geoeconómicas, detallado a continuación:

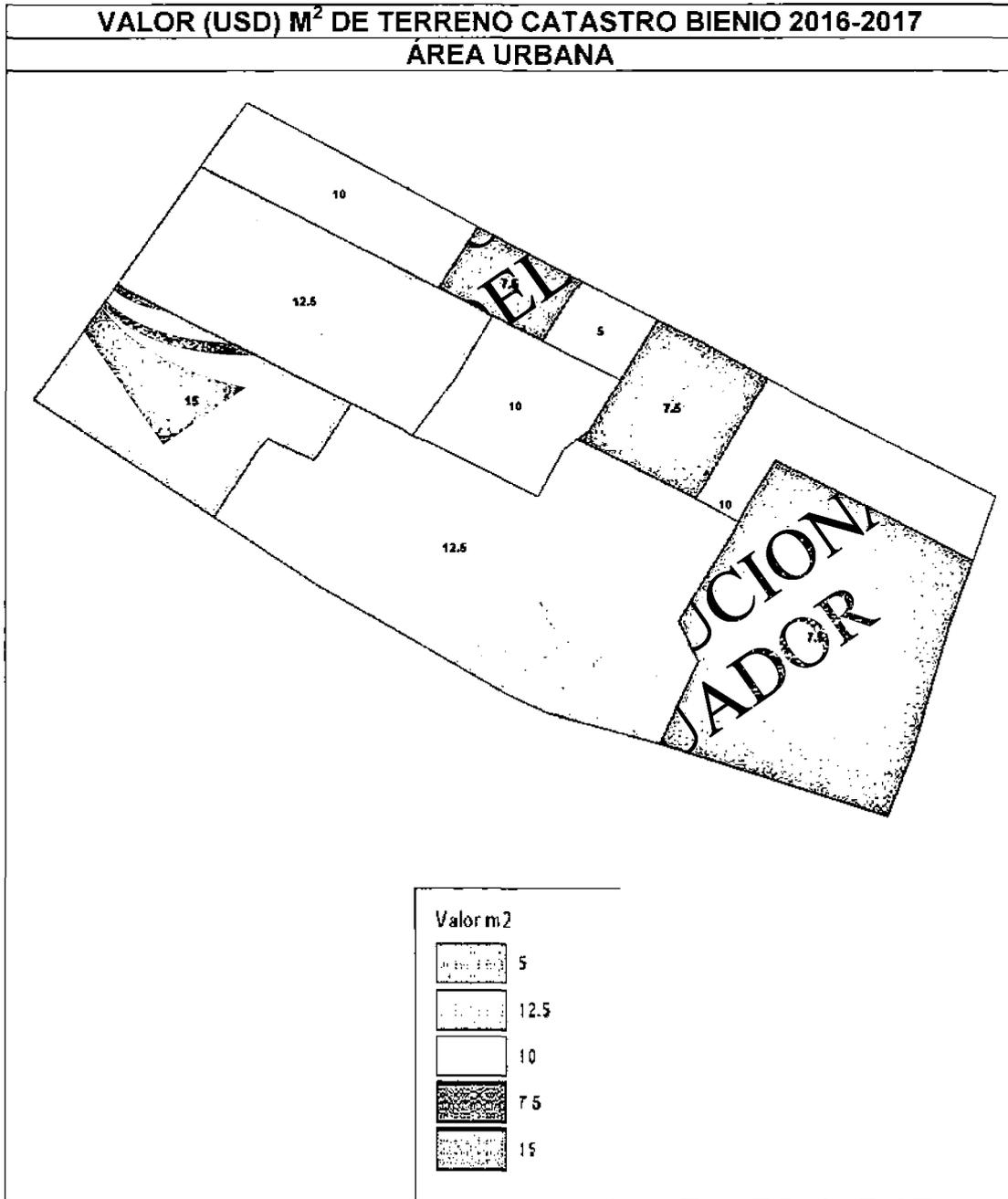
PLANO DE VALORACIÓN DE ZONAS GEOECONÓMICAS.

• **Cabecera Cantonal de Archidona (ciudad de Archidona):**

● Cabecera Parroquial de Cotundo:



• Cabecera Parroquia de San Pablo de Ushpayacu:



Del valor base que consta en el plano de ZONAS GEOECQNÓMICAS, valor por metro (USD/m²), se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración de la propiedad urbana, que se anexa a la presente ordenanza, el valor individual será afectado por los factores de aumento o reducción (factores de afectación) que constan en la ficha predial urbana:

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

OCUPACIÓN:

No edificado; En construcción; Edificado.

LOCALIZACIÓN:

Esquinero; Intermedio; En cabecera; Manzanero; Interior; En Pasaje.

TOPOGRAFÍA:

A Nivel; Bajo Nivel; Sobre Nivel; Accidentado; Escarpado

FORMA:

Regular; Irregular; Muy Irregular.

CARACTERÍSTICA DEL SUELO:

Seco; Inundable; Cenagoso; Húmedo

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

USO VÍA:

Peatonal; Vehicular; Camino de Herradura; Bordillos; Aceras.

MATERIAL VÍA:

Tierra; Lastre/Piedra; Adoquín; Asfalto; Hormigón

RED DE AGUA:

No tiene; Red Pública; Conexión Domiciliaria; Medidor; Agua entubada

ALCANTARILLADO:

No tiene; Red Pública; Conexión Domiciliaria; Alcantarillado Sanitario; Alcantarillado Pluvial; Fosa Séptica.

ENERGÍA ELÉCTRICA:

No tiene; Alumbrado Público; Conexión Domiciliaria; Medidor; Conexión Provisional.

OTROS:

Red de teléfono; Red de recolección de basura; Transporte Público; Internet; Otros.

Por lo que para la valoración individual del terreno se considerará la siguiente ecuación:

$$\mathbf{VIT = VSU \times S}$$

$$\mathbf{VSU = Val\ met \times Fac\ Ocup \times (Sum\ Fac)}$$

Donde:

VIT = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno (m²)

VSU = Valor (USD) del suelo urbano por cada metro cuadrado

Val met = Valor (USD) por m² del plano de zonas geoeconómicas

FacOcup = Coeficiente de afectación por ocupación

Sum Fact = Sumatoria de factores de afectación (exceptuando el Fac Ocup)

b) Valor de edificaciones

Para la determinación del avalúo comercial de las construcciones, se aplicara la tabla de coeficientes de construcción. A partir de la tabla de valoración de edificaciones, se realiza la sumatoria de los diferentes rubros en relación a la codificación de la ficha predial urbana, esta sumatoria genera el valor por metro cuadrado de construcción, a la misma que se aplicará los coeficientes por vida útil.

Para obtener el valor unitario comercial de las edificaciones, se aplicará la siguiente ecuación:

$$\mathbf{VIE = VRxAx(fed + fco)/2}$$

Donde:

VIE = Valor individual de la edificación

VR = Valor de reposición que se obtiene de la sumatoria de los precios de los elementos constructivos de la edificación (coeficientes de construcción)

A = Área de la edificación (m²)

Fed = Factor de depreciación por edad

Fco = Factor de depreciación por estado de conservación (coeficientes por vida útil)

c) Valor de la propiedad

$$\mathbf{VP = VIT+VIE}$$

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor individual del terreno

VIE = Valor individual de la edificación

Art. 24.- Determinación de la Base Imponible- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad urbana, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 25.- Determinación del Impuesto Predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL (1,25 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 26.- Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares No Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en

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

- a) El uno por mil (1,0 x 1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2,0 x 1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la Municipalidad mediante Ordenanza.

Art. 27.- Recargo a los Solares no Edificados.- El recargo del dos por mil (2,0 x 1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 28.- Liquidación Acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 29.- Normas Relativas a Predios en Condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la **Ley** de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 30.- Zonas Urbano Marginales.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avaluos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante Ordenanza

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

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

| FECHA DE PAGO | PORCENTAJE DE DESCUENTO |
|-------------------------|-------------------------|
| Del 1 al 15 de enero | 10% |
| Del 16 al 31 de enero | 9% |
| Del 1 al 15 de febrero | 8% |
| Del 16 al 28 de febrero | 7% |
| Del 1 al 15 de marzo | 6% |
| Del 16 al 31 de marzo | 5% |
| Del 1 al 15 de abril | 4% |
| Del 16 al 30 de abril | 3% |
| Del 1 al 15 de mayo | 3% |
| Del 16 al 31 de mayo | 2% |
| Del 1 al 15 de junio | 2% |
| Del 16 al 30 de junio | 1% |

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

CAPITULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 32.- 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.

Art. 33.- Impuestos que Gravan a la Propiedad Rural.- Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural, conforme lo determina el COOTAD:

Art. 34.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas definidas mediante Ordenanza.

Art. 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:

- 1) Identificación predial;
- 2) Tenencia;
- 3) Descripción del terreno;
- 4) Infraestructura y servicios;
- 5) Uso y calidad del suelo;
- 6) Descripción de las edificaciones; y,
- 7) Gastos e Inversiones.

Art. 36.- Valor de la Propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- 1) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- 2) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- 3) 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 rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ley. Con este propósito, el 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

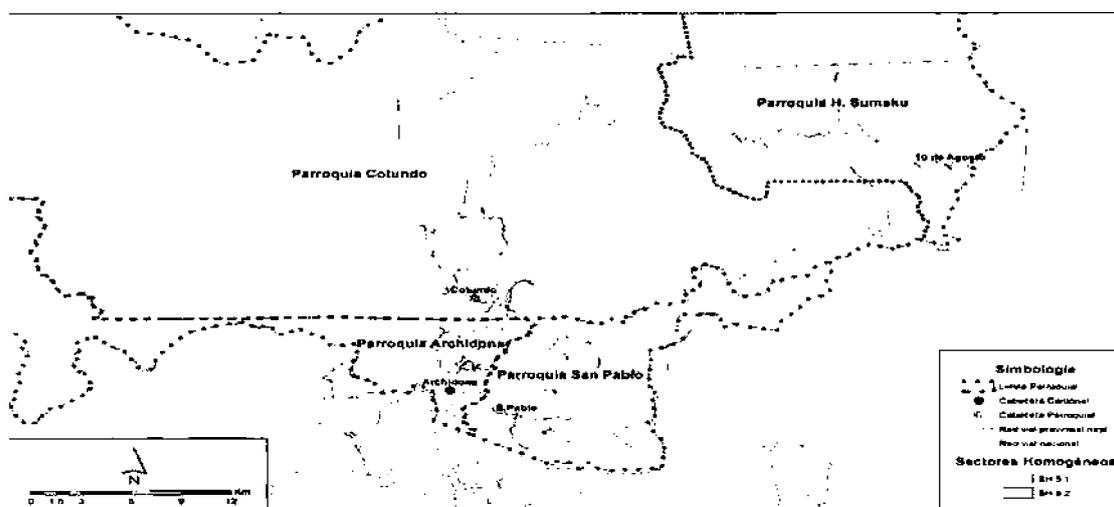
Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN ARCHIDONA

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 soñar, 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, CANTÓN ARCHIDONA, PROV. NAPO



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 los cuadros siguientes:

| No. | SECTORES HOMOGÉNEOS | PRECIO BASE (USD) |
|-----|----------------------|-------------------|
| 1 | SECTOR HOMOGÉNEO 5.1 | 5.000 |
| 2 | SECTOR HOMOGÉNEO 6.2 | 2.000 |

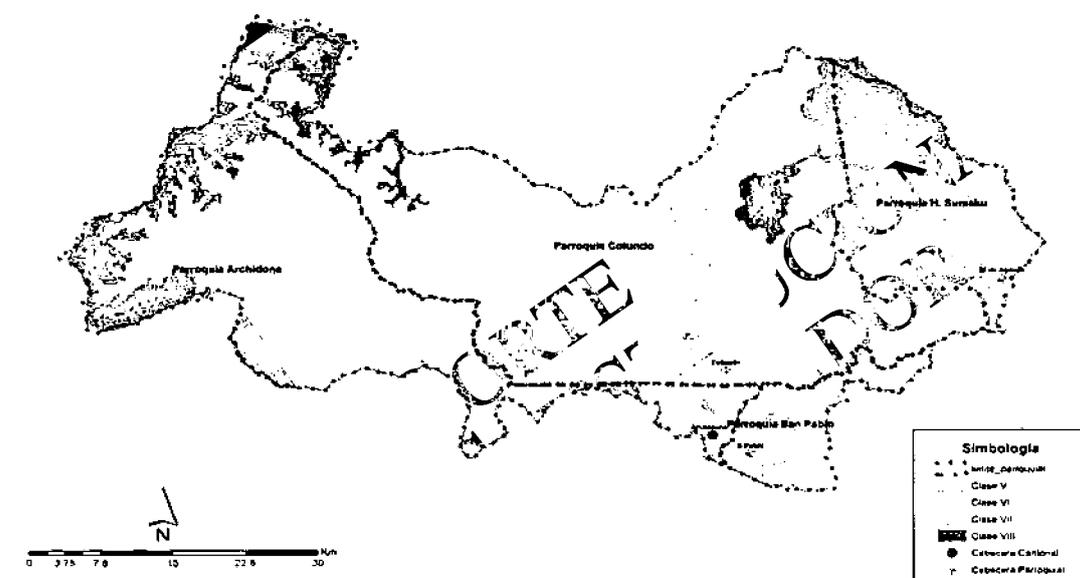
Los predios que se encuentran dentro de las áreas protegidas, parques nacionales y demás, adoptaran el sector homogéneo más cercano.

| TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 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 - 0.5000 | 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 | 500.0000 - 1000000000000.0000 |
| | | | 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 | 90 | 1,84 | 20755 | 18624 | 16494 | 14363 | 12233 | 10102 | 9643 | 9184 | 8724 | 8265 | 7806 | 7347 | 6888 | 6888 |
| 2 | 79 | 1,61 | 18218 | 16348 | 14478 | 12608 | 10738 | 8867 | 8484 | 8061 | 7658 | 7255 | 6852 | 6449 | 6046 | 6046 |
| 3 | 68 | 1,39 | 15682 | 14072 | 12462 | 10852 | 9242 | 7633 | 7286 | 6939 | 6592 | 6245 | 5898 | 5551 | 5204 | 5204 |
| 4 | 57 | 1,16 | 13145 | 11796 | 10446 | 9097 | 7747 | 6398 | 6107 | 5816 | 5526 | 5235 | 4944 | 4653 | 4362 | 4362 |
| 5 | 49 | 1 | 11300 | 10140 | 8980 | 7820 | 6660 | 5500 | 5250 | 4940 | 4750 | 4500 | 4250 | 4000 | 3750 | 3750 |
| 6 | 41 | 0,84 | 9455 | 8484 | 7514 | 6543 | 5573 | 4602 | 4393 | 4184 | 3974 | 3765 | 3556 | 3347 | 3138 | 3138 |
| 7 | 24 | 0,49 | 5535 | 4967 | 4398 | 3830 | 3262 | 2694 | 2571 | 2449 | 2327 | 2204 | 2082 | 1959 | 1837 | 1837 |
| 8 | 13 | 0,27 | 2998 | 2690 | 2382 | 2075 | 1767 | 1459 | 1393 | 1327 | 1260 | 1194 | 1128 | 1061 | 995 | 995 |
| | | | 0,232 | 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 |
| Valor promedio base investigado: | | | 5000 | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie Predominante de zona: | | | 1.0000 - 5.0000 | | | | | | | | | | | | | |

CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DE TIERRAS (CLASE DE SUELO)

Calidad del Suelo (clasificación agrológica): De acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que será de peores condiciones agrológicas. Concluido el estudio de clasificación de tierras se pudo establecer que en el cantón Archidona existen cuatro clases de tierras predominantes, establecidas en el Sistema Americano de Clasificación, representados en sectores según el mapa de clasificación agrológica de tierras a continuación:

CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DE TIERRAS, CANTÓN ARCHIDONA, PROV. NAPO



Las clases de tierra se describen a continuación:

Clase V.- Son suelos que cubren áreas que se encuentran adjuntos a la vía que va de Archidona a Baeza, y en la parte central en la parroquia Hatun Sumaku. Se localizan en los sectores de San Luis, San Pablo, San José, Cashayacu, Quivilina, Aguayacu, Rucullakta, Yahuari, Cotundo, San Francisco, Archidona. Son tierras con limitaciones en su uso, no apta para cultivos, recomendable para pastos (ganadería), bosques y vida silvestre. Drenaje excesivo o muy pobremente drenado, textura de la capa arable arcillosos, textura del perfil muy livianos a pesados (arenosos, arcillo arenosos, arcillo limosos), suelos superficiales con pendiente inferiores del 50%, presentan dificultades para el empleo de maquinaria. Erosión severa. Se lo representa con el color VERDE OSCURO.

Clase VI.- Estos suelos están ubicados en los sectores: Para, Salazar Aitaca, Nueva Esperanza, Cinco de Octubre, Huasquilla, Santa Rita, Villano, Lushianta, Mondayacu, Cocodrilo, La Merced, Jondachi, Narupa, Sardinias, Pacto Sumaco;

estos suelos tienen limitaciones en su uso, son tierras extremadamente áridas, sin sistemas de riego, sirven solo para cultivos de ciclo corto en época invernal, drenaje muy pobre, encharcamiento por lluvia y su nivel de fertilidad es de muy pobre a pobre, pendientes entre los 25 y 50%, erosión severa suelos superficiales, no disponen de infraestructura de riego. Se los representa con el color anaranjado.

Clase VII.- Están las tierras que se encuentran ubicadas sobre los 2.000 msnm y en las depresiones hidrográficas, gran parte de estos suelos están dentro de la Cordillera Oriental. Son tierras con grandes limitaciones en su uso recomendadas para bosques protectores y vida silvestre, textura de la capa arable muy livianos (arenosos, arenoso francos), textura del perfil rocosos, suelos superficiales, pendiente mayores del 50%. Erosión muy severa (hídrica y eólica.). Se los representa con el color CAFÉ.

Clase VIII.- Se ubican los suelos en la parte alta del cantón, son los suelos rocosos de las Reservas de Cotopaxi y Antisana, son tierras con fuertes dificultades en su uso, solo se recomienda para vegetación protectora de las cuencas hidrográficas, páramos, glaciares y barrancos. Drenaje excesivo a pobremente drenado, textura de la capa arable y perfil rocosos, suelos muy superficiales. Pendientes mayores del 50%, erosión muy severa. Su principal uso es la protección de suelos, agua, flora y fauna. Se los representa con el color violeta.

Los puntajes de cada clase de suelo se detallan a continuación:

| CLASE DE TIERRA | PUNTAJE |
|-----------------|---------|
| Clase 1 | 90 |
| Clase 2 | 79 |
| Clase 3 | 68 |
| Clase 4 | 57 |
| Clase 5 | 49 |
| Clase 6 | 41 |
| Clase 7 | 24 |
| Clase 8 | 13 |

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra (sectores homogéneos), será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno, que se detallan en los cuadros de modificación por indicadores.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

| FORMA DEL PREDIO | VALOR |
|------------------|-------|
| Regular | 1,00 |
| Irregular Muy | 0,99 |
| Irregular | 0,98 |

| POBLACIONES CERCANAS | VALOR |
|-----------------------------|--------------|
| Capital provincial | 1,00 |
| Cabecera cantonal | 0,987 |
| Cabecera parroquial | 0,976 |
| Asentamientos humanos | 0,96 |

| TOPOGRÁFICOS | VALOR |
|---------------------|--------------|
| Plano | 1,00 |
| Pendiente leve | 0,985 |
| Pendiente media | 0,97 |
| Pendiente fuerte | 0,96 |

| ACCESIBILIDAD AL RIEGO | VALOR |
|-------------------------------|--------------|
| Permanente | 1,00 |
| Parcial | 0,987 |
| Ocasional | 0,973 |
| No tiene | 0,96 |

| ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN | VALOR |
|---------------------------------------|--------------|
| Primer orden | 1,00 |
| Segundo orden | 0,987 |
| Tercer orden | 0,975 |
| Herradura | 0,942 |
| Fluvial | 0,953 |
| Línea férrea | 0,964 |
| No tiene | 0,93 |

| TIPO DE RIESGOS | VALOR |
|------------------------|--------------|
| Deslaves | 0,70 |
| Hundimientos | 0,70 |
| Volcánico | 0,70 |
| Contaminación | 0,70 |
| Heladas | 0,70 |
| Inundaciones | 0,70 |
| Vientos | 0,70 |
| Ninguna | 1,00 |

| EROSIÓN | VALOR |
|----------------|--------------|
| Leve | 0,985 |
| Moderada | 0,97 |
| Severa | 0,96 |

| DRENAJE | VALOR |
|----------------|--------------|
| Excesivo | 0,96 |
| Moderado | 0,98 |
| Mal drenado | 0,96 |
| Bien drenado | 1,00 |

| SERVICIOS BÁSICOS | VALOR |
|-------------------|-------|
| 5 indicadores | 1,00 |
| 4 indicadores | 0,989 |
| 3 indicadores | 0,977 |
| 2 indicadores | 0,965 |
| 1 indicador | 0,953 |
| 0 indicadores | 0,942 |

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

Dónde: $la = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$

VI = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno (Ha)

Fa = Factor de afectación

Vsh = Valor base (USD) 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 establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y

closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su en su estado real al momento de la valuación.

CUADRO DE FACTORES DE EDIFICACIÓN:

1. CONSTANTE DE REPOSICIÓN

| | |
|---------------|---------|
| 1 Piso | 20,0000 |
| Más de 1 piso | 18,0000 |

2. ESTRUCTURA

| Columnas y Pilastras | |
|----------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No Tiene | 0,0000 |
| Hormigón Armado | 2,6100 |
| Pilotes | 1,4130 |
| Hierro | 1,4120 |
| Madera Común | 0,7020 |
| Caña | 0,4970 |
| Madera Fina | 0,5300 |
| Bloque | 0,4680 |
| Ladrillo | 0,4680 |
| Piedra | 0,4680 |
| Adobe | 0,4680 |
| Tapial | 0,4680 |

| Vigas y Cadenas | |
|-----------------|--------|
| Descripción | Valor |
| | 0,0000 |
| Hormigón Armado | 0,9350 |
| Hierro | 0,5700 |
| Madera Común | 0,3690 |
| Caña | 0,1170 |
| Madera Fina | 0,6170 |

| Entre Pisos | |
|--------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No Tiene | 0,0000 |
| Hormigón Armado | 0,9500 |
| Hierro | 0,6330 |
| Madera Común | 0,3870 |
| Caña | 0,1370 |
| Madera Fina | 0,4220 |
| Madera y Ladrillo | 0,3700 |
| Bóveda de Ladrillo | 1,1970 |
| Bóveda de Piedra | 1,1970 |

| Paredes | |
|-----------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Hormigón Armado | 0,9314 |
| Madera Común | 0,6730 |
| Caña | 0,3600 |
| Madera Fina | 1,6650 |
| Bloque | 0,8140 |
| Ladrillo | 0,7300 |
| Piedra | 0,6930 |
| Adobe | 0,6050 |
| Tapial | 0,5130 |
| Bahareque | 0,4130 |
| Fibro-Cemento | 0,7011 |

| Escalera | |
|-------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No Tiene | 0,0000 |
| Hormigón Armado | 0,1010 |
| Hormigón Ciclópeo | 0,0851 |
| Hormigón Simple | 0,0940 |
| Hierro | 0,0880 |
| Madera Común | 0,0690 |
| Caña | 0,0251 |
| Madera Fina | 0,0890 |
| Ladrillo | 0,0440 |
| Piedra | 0,0600 |

| Cubierta | |
|-------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| Hormigón Armado | 1,8600 |
| Hierro | 1,3090 |
| Estereoestructura | 7,9540 |
| Madera Común | 0,5500 |
| Caña | 0,2150 |
| Madera Fina | 1,6540 |

3. ACABADOS

| Revestimiento de pisos | |
|-------------------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Madera Común | 0,2150 |
| Caña | 0,0755 |
| Madera Fina | 1,4230 |
| Arena-Cemento | 0,2100 |
| Tierra | 0,0000 |
| Mármol | 3,5210 |
| Marmetón | 2,1920 |
| Marmolina | 1,1210 |
| Baldosa Cemento | 0,5000 |
| Baldosa Cerámica | 0,7380 |
| Parquet | 1,4230 |
| Vínyl | 0,3650 |
| Duela | 0,3980 |
| Tablón / Gress | 1,4230 |
| Tabla | 0,2650 |
| Azulejo | 0,6490 |

| Revestimiento Interior | |
|-------------------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Madera Común | 0,6590 |
| Caña | 0,3795 |
| Madera Fina | 3,7260 |
| Arena-Cemento | 0,4240 |
| Tierra | 0,2400 |
| Mármol | 2,9950 |
| Marmetón | 2,1150 |
| Marmolina | 1,2350 |

| | |
|------------------|--------|
| Baldosa Cemento | 0,6675 |
| Baldosa Cerámica | 1,2240 |
| Grafiado | 1,1360 |
| Champiado | 0.6340 |

| Revestimiento Exterior | |
|-------------------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Arena-Cemento | 0,1970 |
| Tierra | 0,0870 |
| Mármol | 0,9991 |
| Marmetón | 0,7020 |
| Marmolina | 0,4091 |
| Baldosa Cemento | 0,2227 |
| Baldosa Cerámica | 0,4060 |
| Grafiado | 0,3790 |
| Champiado | 0,2086 |

| Revestimiento Escaleras | |
|--------------------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Madera Común | 0,0300 |
| Caña | 0,0150 |
| Madera Fina | 0,1490 |
| Arena-Cemento | 0,0170 |
| Mármol | 0,1030 |
| Marmetón | 0,0601 |
| Marmolina | 0,0402 |
| Baldosa Cemento | 0,0310 |
| Baldosa Cerámica | 0,0623 |
| Grafiado | 0,0000 |
| Champiado | 0,0000 |

| Tumbados | |
|-----------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Madera Común | 0,4420 |
| Caña | 0,1610 |
| Madera Fina | 2,5010 |
| Arena-Cemento | 0,2850 |
| Grafiado | 0,4250 |
| Champiado | 0,4040 |

| | |
|-----------------|--------|
| Fibra Cemento | 0,6630 |
| Fibra Sintética | 2,2120 |
| Estuco | 0,4040 |

| Cubierta | |
|--------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| Arena-Cemento | 0,3100 |
| Baldosa Cemento | 0,2050 |
| Baldosa Cerámica | 0,7380 |
| Azulejo | 0,6490 |
| Fibro Cemento | 0,6370 |
| Teja Común | 0,7910 |
| Teja Vidriada | 1,2400 |
| Zinc | 0,4220 |
| Polietileno | 0,0000 |
| Domos / Traslúcido | 0,0000 |
| Ruberoy | 0,0000 |
| Paja-Hojas | 0,1170 |
| Cady | 0,1170 |
| Tejuelo | 0,4090 |

| Puertas | |
|----------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Madera Común | 0,6420 |
| Caña | 0,0150 |
| Madera Fina | 1,2700 |
| Aluminio | 1,6620 |
| Enrollable | 0,8630 |
| Hierro-Madera | 1,2010 |
| Madera Malla | 0,0300 |
| Tol Hierro | 1,1690 |

| Ventanas | |
|-----------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Hierro | 0,3050 |
| Madera Común | 0,1690 |
| Madera Fina | 0,3530 |
| Aluminio | 0,4740 |
| Enrollable | 0,2370 |
| Hierro-Madera | 1,0000 |
| Madera Malla | 0,0630 |

| Cubre Ventanas | |
|-----------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Hierro | 0,1850 |
| Madera Común | 0,0870 |
| Caña | 0,0000 |
| Madera Fina | 0,4090 |
| Aluminio | 0,1920 |
| Enrollable | 0,6290 |
| Madera Malla | 0,0210 |

| Closets | |
|----------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Madera Común | 0,3010 |
| Madera Fina | 0,8820 |
| Aluminio | 0,1920 |

4. INSTALACIONES

| Sanitarios | |
|-----------------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Pozo Ciego | 0,1090 |
| Canalización Aguas Servidas | 0,1530 |
| Canalización Aguas Lluvias | 0,1530 |
| Canalización Combinado | 0,5490 |

| Baños | |
|--------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Letrina | 0,0310 |
| Baño Común | 0,0530 |
| Medio Baño | 0,0970 |
| Un Baño | 0,1330 |
| Dos Baños | 0,2660 |
| Tres Baños | 0,3990 |
| Cuatro Baños | 0,5320 |
| + de 4 Baños | 0,6660 |

| Eléctricas | |
|-------------------|--------|
| Descripción | Valor |
| No tiene | 0,0000 |
| Alambre Exterior | 0,5940 |
| Tubería Exterior | 0,6250 |
| Empotradas | 0,6460 |

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

| Años cumplidos | Hormigón | Hierro | Madera Fina | Madera Común | bloque Ladrillo | Bahareque | adobe/ Tapial |
|-----------------------|-----------------|---------------|--------------------|---------------------|------------------------|------------------|----------------------|
| 0-2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 3-4 | 0,97 | 0,97 | 0,96 | 0,96 | 0,95 | 0,94 | 0,94 |
| 5-6 | 0,93 | 0,93 | 0,92 | 0,9 | 0,92 | 0,88 | 0,88 |
| 7-8 | 0,9 | 0,9 | 0,88 | 0,85 | 0,89 | 0,86 | 0,86 |
| 9-10 | 0,87 | 0,86 | 0,85 | 0,8 | 0,86 | 0,83 | 0,83 |
| 11-12 | 0,84 | 0,83 | 0,82 | 0,75 | 0,83 | 0,78 | 0,78 |
| 13-14 | 0,81 | 0,8 | 0,79 | 0,7 | 0,8 | 0,74 | 0,74 |
| 15-16 | 0,79 | 0,78 | 0,76 | 0,65 | 0,77 | 0,69 | 0,69 |
| 17-18 | 0,76 | 0,75 | 0,73 | 0,6 | 0,74 | 0,65 | 0,65 |
| 19-20 | 0,73 | 0,73 | 0,71 | 0,56 | 0,71 | 0,61 | 0,61 |
| 21-22 | 0,7 | 0,7 | 0,68 | 0,52 | 0,68 | 0,58 | 0,58 |
| 23-24 | 0,68 | 0,68 | 0,66 | 0,48 | 0,65 | 0,54 | 0,54 |
| 25-26 | 0,66 | 0,65 | 0,63 | 0,45 | P,63 | 0,52 | 0,52 |
| 27-28 | 0,64 | 0,63 | 0,61 | 0,42 | 0,61 | 0,49 | 0,49 |
| 29-30 | 0,62 | 0,61 | 0,59 | 0,4 | 0,59 | 0,44 | 0,44 |
| 31-32 | 0,6 | 0,59 | 0,57 | 0,39 | 0,56 | 0,39 | 0,39 |
| 33-34 | 0,58 | 0,57 | 0,55 | 0,38 | 0,53 | 0,37 | 0,37 |
| 35-36 | 0,56 | 0,56 | 0,53 | 0,37 | 0,51 | 0,35 | 0,35 |

| | | | | | | | |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 37-38 | 0,54 | 0,54 | 0,51 | 0,36 | 0,49 | 0,34 | 0,34 |
| 39-40 | 0,52 | 0,53 | 0,49 | 0,35 | 0,47 | 0,33 | 0,33 |
| 41-42 | 0,51 | 0,51 | 0,48 | 0,34 | 0,45 | 0,32 | 0,32 |
| 43-44 | 0,5 | 0,5 | 0,46 | 0,33 | 0,43 | 0,31 | 0,31 |
| 45-46 | 0,49 | 0,48 | 0,45 | 0,32 | 0,42 | 0,3 | 0,3 |
| 47-48 | 0,48 | 0,47 | 0,43 | 0,31 | 0,4 | 0,29 | 0,29 |
| 49-50 | 0,47 | 0,45 | 0,42 | 0,3 | 0,39 | 0,28 | 0,28 |
| 51-52 | 0,46 | 0,44 | 0,41 | 0,29 | 0,37 | 0,27 | 0,27 |
| 55-56 | 0,46 | 0,42 | 0,39 | 0,28 | 0,34 | 0,25 | 0,25 |
| 53-54 | 0,45 | 0,43 | 0,4 | 0,29 | 0,36 | 0,26 | 0,26 |
| 57-58 | 0,45 | 0,41 | 0,38 | 0,28 | 0,33 | 0,24 | 0,24 |
| 59-60 | 0,44 | 0,4 | 0,37 | 0,28 | 0,32 | 0,23 | 0,23 |
| 61-64 | 0,43 | 0,39 | 0,36 | 0,28 | 0,31 | 0,22 | 0,22 |
| 65-68 | 0,42 | 0,38 | 0,35 | 0,28 | 0,3 | 0,21 | 0,21 |
| 69-72 | 0,41 | 0,37 | 0,34 | 0,28 | 0,29 | 0,2 | 0,2 |
| 73-76 | 0,41 | 0,37 | 0,33 | 0,28 | 0,28 | 0,2 | 0,2 |
| 77-80 | 0,4 | 0,36 | 0,33 | 0,28 | 0,27 | 0,2 | 0,2 |
| 81-84 | 0,4 | 0,36 | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 0,2 | 0,2 |
| 85-88 | 0,4 | 0,35 | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 0,2 | 0,2 |
| 89 | 0,4 | 0,35 | 0,32 | 0,28 | 0,25 | 0,2 | 0,2 |

ESTADO DE CONSERVACIÓN

| COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTA | | DO DE CONSERVACIÓN | |
|--------------------------------|---------|--------------------|-----------------|
| PORCENTAJE A REPARAR | ESTABLE | A REPARAR | TOTAL DETERIORO |
| FACTORES | 1 | 0,84 A 0,94 | 0 |

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

El Valor M² de la edificación = Sumatoria de los factores de participación por cada rubro (que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral) x Constante de correlación del valor x Factor de depreciación x Factor de estado de conservación.

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

Art. 37.- Determinación de la Base Imponible.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad rural, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 38.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL (1,25 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 39.- Forma y Plazo para el Pago.- El pago del impuesto podrá efectuarse durante el año en curso. Los pagos que se efectúen se considerarán los descuentos conforme lo establecido en el COOTAD y las disposiciones legales vigentes que se emitan para el efecto.

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

Los pagos 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.

CAPITULO VI VIGENCIA, DEROGATORIA Y DISPOSICIÓN

Art. 40.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, misma que será publicada además en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional, conforme lo establecido en el COOTAD y el artículo 10 de la presente normativa.

Art. 41.- Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-En cuanto a los valores pendientes de cobro, que hayan generado cartera vencida, por el concepto de impuesto predial urbano y rural del bienio 2016-2017, se dará la debida atención administrativa al contribuyente, dentro del bienio 2018-2019, presentados mediante solicitudes dirigidas a la máxima autoridad por parte de los contribuyentes relacionados con la revalorización de los mismos, y en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes. La Dirección de Planificación, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros, procederá con las respectivas inspecciones de campo y la emisión de los informes motivados que correspondan, a fin de que permitan a la Dirección Financiera dar continuidad a los procedimientos administrativos de cobro.

SEGUNDA.- Los recursos "presupuestarios del periodo fiscal 2018, para la consultaría del bienio 2018-2019, previo al análisis de las necesidades y aprobación de la presente Ordenanza, deberán ser liberados, para proyectos de inversión en beneficio del Cantón Archidona.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA, A LOS VEINTE Y SEIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.


Ing. Jaime Shiguango Pisango
ALCALDE




Ab. Edison Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias de Concejo del 12 y 26 de noviembre de 2018, mediante Resoluciones 0587 y 0594, respectivamente.- **LO CERTIFICO:**

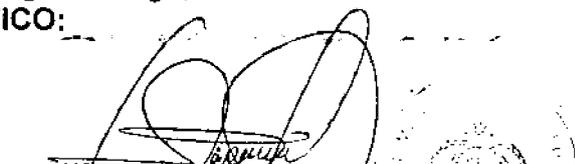

Ab. Edison Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- Archidona, 27 de noviembre de 2018. Las 14H00. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**


Ing. Jaime Shiguango Pisango
ALCALDE



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, el ingeniero Jaime Shiguango Pisango, Alcalde de Archidona, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO:**


Ab. Edison Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL