

**Administración del Señor Lcdo. Lenin Moreno Garcés**

**Presidente Constitucional de la República del Ecuador**

**Viernes 13 de abril de 2018 (R. 409, 13-abril -2019)**

**Año I – N° 409**

**Quito, viernes 13 de abril de 2018**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
FLAVIO ALFARO**

**Considerando:**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico",

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales";

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que; "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política; "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución, Los jueces y juezes,

autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.". Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, y,
- d. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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;

#### 4 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que. Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los

usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;

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

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

Que, en el Registro Oficial N°.912 de fecha miércoles 22 de febrero del 2017, se publicó 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.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

**Expide:**

**La Ordenanza Reformatoria para la Administración de la información Predial, Determinación del Avalúo de la Propiedad y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Flavio Alfaro para el Bienio 2018 -2019.**

## **CAPITULO I**

### **OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo 1.- OBJETO-** Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

**Artículo 2.' ÁMBITO DE APLICACIÓN-** Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 4.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

**Artículo 6.- 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.

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

**Artículo 7.- 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.

**Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Comprende dos procesos de intervención:

**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 urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50; si la cabecera cantonal está constituida

por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

#### **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:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador mediante

## 8 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Artículo V- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD-** El GAD Municipal del Cantón Flavio Alfaro se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

### CAPÍTULO II

#### **DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

**Artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, (os siguientes elementos):

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

**Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAO Municipal de Flavio Alfaro.

**Artículo 13.- 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 (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos **115 del Código Tributario** y 383 y **392 del** Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador) del año 2015, el dato oficial que se encuentre vigente para aquel entonces en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio

## 10 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

**Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 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.

**Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 19.- 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.

**Artículo 20.- 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.

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 22.- 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**

**Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Artículo 24.- 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 o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los



**Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 13**

	DEFICIT	78,65	32,7	88,46	88,41	64,78	37,95	14,97	99,5	100	67,21	
SH3	COBERTURA	1,25	1,25	1	0,25	1,25	0,5	0,5	0,5	1	0,78	99
	DÉFICIT	44,69	9,33	71,97	71,19	32,13	10,14	5,15	99,5	99,5	49,23	
SH4	COBERTURA	1,25	1,25	1	0,25	1,25	0,5	0,5	0,5	0,5	0,78	108
	DÉFICIT	15,65	1,38	26,85	24,26	24,01	9,81	1,78	99,5	99,5	33,64	
CIUDAD	COBERTURA	1,25	1,25	1	0,25	1,25	0,5	0,5	0,5	0,5	0,78	262
	DÉFICIT	59,35	31,13	71,82	70,97	53,53	35,69	23,41	99,5	99,5	60,66	
	ZAPALLO											
SH1	COBERTURA	1,25	1,25	1	0,25	1,25	0,5	0,5	0,5	0,5	0,78	19
	DÉFICIT	54,99	0	47,74	40,63	37,77	0	1,25	99,5	99,5	42,38	
	NOVILLO											
SH1	COBERTURA	1,25	1,25	1	0,25	1,25	0,5	0,5	0,5	0,5	0,78	18
	DÉFICIT	53,33		486,61	44,89	22,27		4,78	99,5	99,5	41,43	

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 en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**Flavio Alfaro**

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMIT. SUP	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	NO MANZANA
1	9.30	80.00	7.22	60.08	16
2	7.03	60.00	5.10	43.53	39
3	5.08	44.00	2.99	25.90	99
4	2.96	25.00	0.88	3.3	108

**Zapallo**

	LIMIT. SUP	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	NO MANZANA
1	4.91	15.00	0.75	2.29	19

**Novillo**

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMIT SUP	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	NO MANZANA
1	5.03	10.00	1.12	2.23	18

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos;** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COERCIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-**

<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	COEFICIENTE
1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .97
1.2.-FORMA	1.0 a 97
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 97
1 4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.5 a 0.31
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2. 1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2-TOPOGRAFÍA	1.0 e.95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	COEFICIENTE
3.1 -: INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.25 a 0.31
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.25 a 0.25
HORMIGÓN	

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 0.50 a .0.12

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO

DE CALLES

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S)** Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times F_{ax}$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

#### **b.-) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que 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, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores,

16 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

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 perdidas 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 reposición edificación municipio Flavio Alfara)

ASOCIACIÓN DE MUNICIPALIDADES DEL ECUADOR					
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO					
RUBROS EDIFICACIÓN	FACTOR	RUBRO EDIFICACION	FACTOR	RUBRO EDIFICACIÓN	FACTO R
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
COLUMNAS Y PILASTRAS		REVESTIMIENTO DE PISOS			
NO TIENE	0	NO TIENE	0	SANITARIAS	
HORMIGÓN ARMAD	2.5603	MADERA COMÚN	0.215	NO TIENE	0
PILOTES	1.413	CAÑA	0.0755	POZO CIEGO	0.1295
HIERRO	7.2895	MADERA FINA	1.423	CANALIZACIÓN AGUAS SERVIDAS	0,1047
MADERA COMÚN	0.3525	ARENA-CEMENTO (CEMENTO ALISADO)	0.564	CANALIZACIÓN AGUAS LLUVIAS	0.1047
CANA	0,5709	TIERRA	0	CANALIZACIÓN COMBINADO	0.2534
MADERA FINA	0.53	MARMOL	4.5439		
BLOQUE	0.3286	MARMETON (TERRAZO)	2.1097	ELÉCTRICAS	
LADRILLO	0,3286	MARMOLINA	1,3375	NO TIENE	0
PIEDRA	0.3893	BALDOSA CEMENTO	0.9583	ALAMBRE EXTERIOR	0.3387
ADOBE	0.32 86	BALDOSA CERÁMICA	1,5228	TUBERÍA EXTERIOR	0.3584
TAPIAL	0,3286	PARQUET	0 9737	EMPOTRADAS	0.3817
		VINYL	0.5688		
VIGAS Y CADENAS		DUELA	0.77H1		
NO TIENE	0	TABLOWGRESS	0.9737		
HORMIGÓN ARMADO	1.0062	TABLA	0.4163		
HIERRO	0.882	AZULEJO	0 649		
MADERA COMÚN	0,2303	CEMENTO ALISADO	0.564		
CAÑA	0.936				

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 17

MADERA FINA	0,617	<b>REVESTIMIENTO INTERIOR</b>			
		NO TIENE	0		
<b>ENTREPISOS</b>		MADERA COMÚN	1,4184		
NO TIENE	0	CAÑA	0,3795		
HORMIGÓN ARMADO (LOSA)	0.708	MADERA FINA	2.5473		
HIERRO	0,2925	ARENA-CEMENTO	0.5514		
MADERA COMÚN	0.959	TIERRA	0,348		
CAÑA	0.0397	MAMOL	2,995		
MADERA FINA	0,422	MAMETON	2,115		
MADERA V LADRILLO	0.2305	MAMOLINA	1,235		
BÓVEDA DE LADRILLO	0.228	BALDOSA CEMENTO	0.5675		
BÓVEDA DE PIEDRA	0.205B	BALDOSA CERÁMICA	1,224		
		AZULEJO	1.4409		
HORMIGÓN ARMADO	0.9314	PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	4.6952	CHAMPIADO	0,404
MADERA COMÚN	0.8338			FIERO CEMENTO	0,663
CAÑA	0.4602	<b>REVESTIMIENTO EXTERIOR</b>		FIBRA SINTÉTICA	0.84B3
MADERA FINA	1.3384	NO VENE		ESTUCO	0,6018
BLOQUE	1.1618	MADERA FINA			
LADRILLO	1,2615	ARENA-CEMENTO		<b>CUBIERTA</b>	
PIEDRA	1.2543	TIERRA		<b>NO TIENE</b>	0
ADOBE	0,7809	MARMOL		ARENA-CEMENTO	0,4073
TAPIAL	0.513	MARMETON		BALDOSA CEMENTO	0,9196
BAHAREQUE	0,507	MARMOLINA		BALDOSA CERÁMICA	1,4138
FIBRO-CEMENTO	0,7011	BALDOSA CEMENTO		AZULEJO	0,649
		BALDOSA CERÁMICA		FIBRO CEMENTO	0,7069
<b>ESCALERA</b>		GRAFIADO		TEJA COMÚN	0,6345
NO TIENE	0	CHAMPIADO		TEJA VIDRIADA	1.394
HORMIGÓN ARMADO	0,0946	PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL		ZINCC	0.6969
HORMIGO CICLÓPEO	0,0851			POLIETILENO	0,8165
HORMIGÓN SIMPLE	0,068	<b>TUMBADOS</b>		DOMOS/TRASLUCIDO	0.8165
HIERRO	0,0402	NO TIENE	0	RUBEROY	0.8165
MADERA COMÚN	0.0114	MADERA COMÚN	0,7852	PAJA-HOJAS	0.1983
CAÑA	0,0251	CAÑA	0,161	CADY	0.117
MADERA FINA	0,059	MADERA FINA	1.2486	TEJUELO	0,3811
LADRILLO	0,0159	ARENA-CEMENTO	0.3684		
PIEDRA	0,0199	TIERRA	0,2325	<b>PUERTAS</b>	
		GRAFIADO	0	NO TIENE	
<b>CUBIERTA</b>				MADERA COMÚN	
NO TIENE	0			CAÑA	
HORMIGÓN ARMADO (LOSA)	3,6494			MADERA FINA	
HIERRO (VIGAS METÁLICAS)	1,4528			ALUMINIO	

18 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

ESTÉREO ESTRUCTURA	2.9579			ENROLLABLE	
MADERA COMÚN	0.4607			HIERRO-MADERA	
CAÑA	0.4372			MADERA MALLA	
MADERA FINA	1.0671			TOL HIERRO	
				<b>VENTANAS</b>	
				NO TIENE	0
				HIERRO	0.4532
				MADERA COMÚN	Q.24S7
				MADERA FINA	0.34 83
				ALUMINIO	0,73.24
				ENROLLABLE	0.237
				HIERRO-MADERA	1
				MADERA MALLA	0.1486
				<b>CUBRE VENTANA</b>	
				NO TIENE	0
				HIERRO	0.2925
				MADERA COMÚN	0.1293
				CAÑA	0
				MADERA FINA	0.1963
				ALUMINIO	0.5276
				ENROLLABLE	0.4352
				MADERA MALLA	0.021
				<b>CLOSETS</b>	
				NO TIENE	0
				MADERA COMÚN	0.4353
				MADERA FINA	0.6932
				ALUMIMNIO	0.7895
				TO HIERRO	0.7706

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, Se establece la constante P1 en el valor de: 8.16; y la constante P2 en el

valor de: 8.016; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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.

### Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO							
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
Usuario: Galud							
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	0.36	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.32	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.3	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.16	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.53	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
36-36	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		0.28	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	<b>0.42</b>	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	0.38	0.32	0.23	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
99	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o 92), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ANOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPUROS			DETERIORO
0-2	1	0.84 a 30	0

### Tablas de Precio Bases

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO

Asociación de Municipalidades Ecuatorianas

Precio Terreno Urbano: FLAVIO ALFARO, CAB CANTONAL

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001		6.25
01	01	02	001		6.29
01	01	03	001		3.3

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 21

01	01	04	001		5.64
01	01	05	001		3.3
01	01	06	001		4.6
01	01	07	001		3.3
01	01	08	001		4.6
01	01	09	001		6.51
01	01	10	001		5.66
01	01	11	001		3.3
01	01	12	001	004	3.3
01	01	12	005		4.2
01	01	13	001		3.3
01	01	14	001	001	24.86
01	01	14	002		24.88
01	01	15	001	002	6.42
01	01	15	003	006	6.42
01	01	15	007	007	6.42
01	01	15	008		6.42
01	01	16	001		3.3
01	01	17	001		3,3
01	01	18	001	001	24.49
01	01	18	002	004	24.49
01	01	18	005	005	24.49
01	01	18	006	006	24.49
01	01	18	007		24.49
01	01	19	001	003	25.61
01	01	19	004	004	26.61
01	01	19	005	005	26.61
01	01	19	006		26.61
01	01	20	001		3.3
01	01	21	001	001	5.72
01	01	21	002	009	5.72
01	01	21	010		5.72
01	01	22	001	001	27.65
01	01	22	002	005	27.65
01	01	22	005	006	27,65
01	01	22	007	007	27.65
01	01	22	003		27.65
01	01	23	001	001	15.61
01	01	23	002	002	15.61
01	01	23	003	005	15.61
01	01	23	006		15.61
01	01	24	001		3.3

22 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

01	01	25	001	001	
01	01	25	002	002	29.88
01	01	25	003	023	29 88
01	01	25	024		29.89
01	01	26	001	001	31 87
01	01	26	002	002	31 87
01	01	26	003	017	31 87
01	01	26	oía	018	31.87
01	01	26	019		31 87
01	01	27	001	002	27.53
01	01	27	003	003	27 53
01	01	27	004	006	27 53
01	01	27	007	007	27 53
01	01	27	008		27.53
01	01	28	001		13.94
01	01	29	001		3.3
01	01	30	001		3.3
01	01	31	001	001	13.37
01	01	31	002	002	13.37
01	01	31	003	004	13.37
01	01	31	005	005	1337
01	01	31	006		13.37
01	01	32	001		33
01	01	35	001	001	28 08
01	01	35	002	002	28.08
01	01	35	003	007	28.08
01	01	37	001		13.08
01	02	01	001	078	3.3
01	02	02	001	002	3.3
01	02	02	003		3.3
01	02	03	001	001	6 95
01	02	03	002	002	6.95
01	02	03	003	011	6.95
01	02	03	012		6.95
01	02	04	001		6.3
01	02	05	001	001	3.3
01	02	05	002	008	3.3
01	02	05	009	019	3.3
01	02	05	020	020	3.4
01	02	05	021		3.3
01	02	11	001	002	7.06
01	02	11	003	009	7.06

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 23

01	02	11	010	010	7,06
01	02	11	011	014	7.06
01	02	11	015		7.06
01	02	13	001	001	1516
01	02	13	002	008	1516
01	02	13	009	009	15.16
01	02	13	010	018	15.16
01	02	13	019		15.16
01	02	14	001	004	6.82
01	02	14	005	005	6.82
01	02	14	006	006	6.82
01	02	14	007	014	6 82
01	02	14	015	015	6.82
01	02	14	016	016	6.82
01	02	14	017		6.82
01	02	16	001	004	13.59
01	02	16	005	005	13.59
01	02	16	006	009	13 59
01	02	16	010	010	13.59
01	02	16	011	011	13.59
01	02	16	012	015	13.59
01	02	16	016	017	13.59
01	02	16	018		13.59
01	02	18	001	001	13.4
01	02	18	002	006	13.4
01	02	18	007	010	13.4
01	02	18	011		13 4
01	02	19	001	006	14.38
01	02	19	007	010	14.88
01	02	19	011	011	14.88
01	02	19	012		14.88
01	02	20	001		15.04
01	02	21	001		26.75
01	02	21	021		26.75
01	02	22	001	001	28.13
01	02	22	002	005	28.13
01	02	22	006	006	28.13
01	02	22	007		2813
01	02	23	001	001	3.3
07	02	23	002	003	3.3
01	02	23	004	004	3.3
01	02	23	005		3.3

24 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

01	02	24	001	001	5.9
01	02	24	002	003	5.9
01	02	24	004		5.9
01	02	25	001	001	6.13
01	02	25	002		6.13
01	02	26	001		6.13
01	02	27	001	002	13.91
01	02	27	003	003	13.91
01	02	27	004	005	13,91
01	02	27	006	006	13.91
01	02	27	001	007	13.91
01	02	27	008		13.91
01	02	28	001	001	24.73
01	02	28	002	002	24.73
01	02	28	003	005	24.73
01	02	28	006		24.73
01	02	29	001		3.3
01	02	30	001	002	3.3
01	02	30	003		3.3
01	02	31	001		3.3
01	02	32	001		3.3
01	02	33	001		6.85
01	02	34	001	003	25.39
01	02	34	004	004	25.39
01	02	34	005	005	25.39
01	02	34	006	009	25.39
01	02	34	010	010	25.39
01	02	34	011		25.39
01	02	35	001		3.3
01	02	36	001		3.3
01	02	37	001	001	3.3
01	02	37	002		3.3
01	02	38	001		3.3
01	02	39	001		3.3
01	02	40	001	003	24.73
01	02	40	004	004	24.73
01	02	40	005	005	24.73
01	02	40	005	006	24.73
01	02	40	007		24.73
01	02	41	001		3.3
01	02	42	001		3.3
01	02	43	001		3.3

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 25

01	02	44	001		3.3
01	02	45	001		3.3
01	02	46	001		3.3
01	02	47	001		3.3
01	02	48	001		3.3
01	02	49	001		3.3
01	02	50	001		3.3
01	02	51	001		3.3
01	02	52	001		3.3
01	02	53	001		3.3
01	02	54	001		3.3
01	03	01	001	001	6.49
01	03	01	002	002	6.49
01	03	01	003		6.49
01	03	07	001	001	6.51
01	03	07	002	002	6.51
01	03	07	003		6.51
01	03	08	001	001	7.18
01	03	08	002	003	7.16
01	03	08	004	004	7.16
01	03	08	005		7.16
01	03	09	001	001	5.77
01	03	09	002	004	5.77
01	03	09	005	005	5.77
01	03	09	006		5.77
01	03	14	001	001	15.23
01	03	14	002		15.23
01	03	15	001		5.68
01	03	19	001	002	14.49
01	03	19	003		14.49
01	03	20	001	005	15.74
01	03	20	007	007	15.74
01	03	20	008	010	15.74
01	03	20	011	011	15.74
01	03	20	012		15.74
01	03	21	001	001	15.74
01	03	21	002	007	15.74
01	03	21	008	008	15.74
01	03	21	009		15.74
01	03	22	001		6.68
01	03	23	001		3.3
01	03	24	001		3.3

26 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

01	04	01	001	005	15 33
01	04	01	006	006	15 33
01	04	01	007	007	15.33
01	04	01	008	010	15.33
01	04	01	011		15.33
01	04	02	001		26.09
01	04	03	001	001	24.88
01	04	03	002		2488
01	04	04	001	002	3139
01	04	04	003		31.39
01	04	05	001		52.16
01	04	06	001	001	30.08
01	04	06	002	012	30.08
01	04	06	013	013	30.08
01	04	06	014		30.08
01	04	07	001	003	31.81
01	04	07	004		31.81
01	04	08	001	004	24 54
01	04	08	005	005	24 54
01	04	00	006	009	24 54
01	04	08	010		24.54
01	04	09	001	001	26.09
01	04	09	002	011	26 09
01	04	09	012		26.09
01	04	12	001	005	52.52
01	04	12	006	006	52.52
01	04	12	007	009	52.52
01	04	12	010	010	52.52
01	04	12	011		52.52
01	04	13	001	005	52.08
01	04	13	006	006	52 08
01	04	13	007	011	52.08
01	04	13	012	012	52.08
01	04	13	013		52.08
01	04	14	001	001	25 51
01	04	14	002	008	25.51
01	04	14	009	009	25.51
01	04	14	010		25.51
01	04	15	001	004	30 37
01	04	15	005	006	30.37
01	04	15	007		30.37
01	04	17	001	001	30.17

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 27

01	04	17	002	003	3017
01	04	17	004	004-	30.11
01	04	17	005		30.11
01	04	18	001	007	31 73
01	04	18	008	009	31.73
01	04	18	010		31.73
01	04	21	001	003	28.18
01	04	21	004	004	28.18
01	04	21	005	008	28.18
01	04	21	009	009	28.18
01	04	21	010		28.18
01	04	22	001	002	24.63
01	04	22	003	008	24.63
01	04	22	009	009	24.63
01	04	22	010		24 63
01	04	23	001	002	15.84
01	04	23	003		15.84
01	04	24	001		26.97
01	04	25	001	001	31.34
01	04	25	002	009	31 34
01	04	25	010	010	31.34
01	04	25	011	011	31.34
01	04	25	012	012	31.34
01	04	25	013		31.34
01	04	27	001		12.98
01	04	28	001		14.68
01	04	29	001	001	15.33
01	04	29	002	002	15.33
01	04	29	003	004	15.33
01	04	29	005	005	15.33
01	04	29	006		15.33
01	04	31	001	005	15.78
01	04	31	006	007	15 78
01	04	31	008		15.78
01	04	32	001	005	25.02
01	04	32	001	007	25.02
01	04	32	003		25.02
01	04	33	001		15.78
01	04	34	001	002	15.78
01	04	34	003		15.78
01	04	35	001		32
01	04	36	001	005	14.81

28 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

01	04	36	006	007	14.81
01	04	36	008		14.81
01	04	37	001	005	14.04
01	04	37	006	007	14.04
01	04	37	008		14.04
01	04	38	001	001	6.37
01	04	38	002		6 37
01	04	39	001		13.75
01	04	40	001		15.55
01	04	41	001	004	7.15
	04	41	005	005	7 15
01	04	41	006	010	7.17
01	04	41	011	011	7 15
01	04	41	012		7.15
01	04	42	001	001	4.2
01	04	42	002	007	5.2
01	04	42	008	008	5.92
01	04	42	009		5.2
01	04	43	001		13.74
01	04	44	001		13.11
01	04	45	001		14.78
01	04	46	001		14 78
01	04	47	001	004	13.75
01	04	47	005	006	13.75
01	04	47	007		13 75
01	04	48	001	001	13.75
01	04	48	002	002	13.75
01	04	48	003	005	13.75
01	04	48	006	006	13 75
01	04	48	007		13.75
01	04	57	001		3.3
01	04	52	001		3.3
01	04	53	001		33
01	04	56	001	002	5.64
01	04	56	003		5.64
01	04	57	001	002	13.75
01	04	57	003		13.75
01	04	58	001		3.3
01	04	59	001		3.3
01	05	01	001	001	63.42
01	05	01	002		63.42
01	05	02	001	007	56.63

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 29

01	05	02	008	008	56.63
01	05	02	009	009	56.63
01	05	02	010	015	56.63
01	05	02	016		56.63
01	05	03	001	001	60.81
01	05	03	002	010	60.81
01	05	03	011	011	60.81
01	05	03	012	022	60.81
01	05	03	023	023	6081
01	05	03	024		60.81
01	05	04	001		3.3
01	05	05	001	001	7.06
01	05	05	002	003	7.06
01	05	05	004	004	7.06
01	05	05	005	007	7.06
01	05	05	008	008	7.06
01	05	05	009	011	7.06
01	05	05	012		7.06
01	05	06	001	001	15.87
01	05	06	002	002	15.87
01	05	06	003	009	15.87
01	05	06	010	010	15.81
01	05	05	011		15.87
01	05	07	001		57.14
01	05	08	001	003	68
01	05	08	004	004	68
01	05	08	005	016	68
01	05	08	017	017	68
01	05	08	018		68
01	05	09	001	013	6668
01	05	09	014	014	66.68
01	05	09	015	031	66.68
01	05	09	022	022	66.63
01	05	09	023		66.68
01	05	10	001	008	64.48
01	05	10	009	009	64.48
01	05	10	010	024	64.48
01	05	10	025	025	64.48
01	05	10	026		64.48
01	05	11	001	002	29.2
01	05	11	003	003	29.2
01	05	11	004	005	29.2

30 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

01	05	11	006	006	29.2
01	05	11	007		29.2
01	05	12	001	001	24.73
01	05	12	002	007	24.73
01	05	12	008	008	24.73
01	05	12	009	022	24.73
01	05	12	023	023	24.73
01	05	12	024	032	24.73
01	05	12	033	033	24.73
01	05	12	034		24.73
01	05	13	001		65.77
01	05	14	001	004	63.53
01	05	14	005	005	63.53
01	05	14	006	006	63.53
01	05	14	007	007	63.53
01	05	14	008	013	63.53
01	05	14	014	014	63.53
01	05	14	015		63.53
01	05	15	001	001	58.98
01	05	15	002	008	58.98
01	05	15	009	009	58.98
01	05	15	010	017	58.98
01	05	15	018	018	58.98
01	05	15	019		58.98
01	05	16	001	001	59.49
01	05	16	002	018	59.49
01	05	16	019	019	59.49
01	05	16	020		59.49
01	05	17	001	004	55.24
01	05	17	005	005	55.24
01	05	17	006	008	55.24
01	05	17	009	009	55.24
01	05	17	010		55.24
01	05	18	001	001	58.9
01	05	18	002	008	58.9
01	05	18	009	009	58.9
01	05	18	010	014	58.9
01	05	18	015	015	58.9
01	05	18	016	020	58.9
01	05	18	021	025	58.9
01	05	18	027		58.9
01	05		001	001	55.76

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 31

01	05	19	002	005	55.16
01	05	19	006	006	55.16
01	05	19	007	010	55.16
01	05	19	011	011	55.16
01	05	19	012	016	55.16
01	05	19	017	017	55.16
01	05	19	018		55.16
01	05	20	001	001	67.43
01	05	20	002	005	67.43
01	05	20	006	006	67.43
01	05	20	007	011	67.43
01	05	20	012	012	67.43
01	05	20	013	013	67.43
01	05	20	014	014	67.43
01	05	20	015		67.43
01	05	21	001	001	29.1
01	05	21	002	002	29.1
01	05	21	003		29.1
01	05	22	001		3.3
01	05	23	001	COI	29.35
01	05	23	002	007	29.35
01	05	23	008	008	29.35
01	05	23	009	016	29.35
01	05	23	017	017	29.35
01	05	23	013	023	29.35
01	05	23	024		29.35
01	05	24	001	001	31.14
01	05	24	002	007	31.14
01	05	24	008	008	31.14
01	05	24	009	009	31.14
01	05	24	010	010	31.14
01	05	24	011	012	31.14
01	05	24	013	013	31.14
01	05	24	014		31.14
01	05	25	001	001	51.57
01	05	25	002	008	51.57
01	05	25	009	009	51.57
01	05	25	010		51.57
01	05	26	001	001	26.19
01	05	25	002	003	26.19
01	05	26	004	004	26.19
01	05	26	005	005	26.19

32 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

01	05	26	006		26.19
01	05	27	001		24.54
01	05	29	001	004	5142
01	05	29	005		51.42
01	05	32	001	004	6.82
01	05	32	005	005	6 82
01	05	32	006	009	6.82
01	05	32	010	010	6.82
01	05	32	011		6.82
01	05	33	001	001	30.12
01	05	33	002	003	30 12
01	05	33	004	004	30 12
01	05	33	005	006	30.13
01	05	33	007		30.12
01	05	34	001	001	29 59
01	05	34	002	002	29.59
01	05	34	003	003	29 59
01	05	34	004		29 59
01	05	35	001	001	28.08
01	05	35	002	002	28 08
01	05	35	903	003	28.08
01	05	35	004		28.08
01	05	36	001	001	28 08
01	05	36	002	005	28 08
01	05	36	006	006	28 08
01	05	36	007	007	28.03
01	05	36	008		28.08
01	05	37	001		24 29
01	05	38	001		24.73
01	05	40	001	004	28.72
01	05	40	005	005	28.72
01	05	40	006	006	28.72
0,	05	40	007	007	28.72
01	05	40	008		28.72
01	05	41	001		27.79
01	05	42	001		27.84
01	05	43	001	008	2867
01	05	4-3	009	009	28.67
01	05	43	010		28.67
01	05	48	001	003	7.2
01	05	48	004	004	7 2
01	05	48	005	005	7.2

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 33

01	05	4B	005	006	7.2
01	05	48	007		7,2
01	05	49	001	001	26.92
01	05	49	002	008	26,92
07	05	49	003	009	26.92
01	05	49	010	010	26,92
01	05	49	011		26 92
01	05	50	001		3.3
01	05	51	001		6.45
01	05	52	001	006	13.17
01	05	52	007	007	13.17
01	05	52	003	008	13.17
01	05	52	005		13.17
01	05	53	001	002	14.55
01	05	\$3	003	003	14.55
01	05	53	004	006	14.55
01	05	53	007		14.55
01	05	54	001	002	15.13
01	05	54	003	003	15.13
01	05	54	004	006	15 13
01	05	54	007	007	15.13
01	05	54	008		15.13
01	05	55	001		26.24
01	05	56	001		14.52
01	05	51	001		14.17
01	05	58	001		14.17
01	05	59	001	001	13 53
01	05	59	002	002	13.53
01	05	59	003	003	13.53
01	05	59	004		13.53
01	05	60	001	001	3.3
01	05	60	002	002	3.3
01	05	60	003	003	3.3
01	05	60	004		3.3
01	05	61	001		3.3
01	05	62	001		3.3
01	05	63	001		3.3
01	06	01	001		3.3
01	06	02	001	004	3.3
01	08	02	005	011	3.3
01	06	02	012	012	3.3
01	06	02	013		3.3

## 34 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

01	06	02	014		33
01	06	03	001		3.3
01	06	04	001		3.3
01	05	05	001		3.3
01	06	06	001		3.3
01	07	01	001		3.3
01	07	02	001		3.3
01	07	03	001		5 75
01	07	04	001	001	13.37
01	07	04	002	002	13.37
01	07	04	003	003	13.37
01	07	04	004		1337
01	07	05	001		5.92
01	07	06	001		3.3
01	07	07	001	3.3	
01	07	08	001	14.39	
01	07	09	001	5.75	
01	07	10	001	6 26	
01	07	11	001		13.75
01	07	13	001		3.3
01	07	16	001		5.63
01 i 07		17	001		5 75
01	07	18	001		6.33
01	07	20	001	001	5.54
01	07	20	002	002	5.54
01	07	20	003		5.54
01	07	21	001		5 45
01	07	23	001		16
01	07	24	001		16
01	07	25	001		4
01	08	01	001		7.04
01	08	02	001		3.3
01	08	05	001		3.3
01	08	06	001		33
01	03	09	001	004	3.3
01	08	09	005	005	3.3
01	08	09	006		3.3
01	08	13	001	014	6.08
01	08	13	015		6.08
01	08	16	001	001	15.26
01	08	16	002	006	15.26
01	08	16	007	007	1526

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 35

01	08	16	008	008	15.26
01	08	16	009		15.26
01	08	1?	001	004	13.82
01	08	17	005	005	13.82
01	08	11	006	008	13.82
01	08	17	009	009	13.82
01	08	11	010	014	13.82
01	08	17	015		13.82
01	08	18	001	006	27.31
01	08	18	001	007	27.31
01	08	18	008	009	27.31
01	08	18	010	010	2731
01	08	18	011		2131
01	08	19	001	001	21.31
01	08	19	002	012	27.31
01	08	19	013		27.31
01	08	21	001	001	3.3
01	08	21	002	002	3.3
01	08	21	003		3.3
01	08	23	001	001	13.08
01	08	23	002	004	13.08
01	08	23	005	005	13.08
01	08	23	006	009	13.08
01	08	23	010		13.08
01	08	26	001	001	3.3
01	08	26	002		3,3
01	08	21	001	006	3.3
01	08	27	007	007	3.3
01	08	27	008	013	3.3
01	08	27	014	014	3.3
01	08	27	015		3.3
01	08	28	001	017	3.3
01	09	01	001		6.62
01	09	02	001		6.62
01	09	03	001		6.62
01	09	04	001		3.3
01	09	05	001		3.3
01	09	06	001		3.3
01	09	07	001		3.3
01	09	08	001		3.3
01	09	09	001		3.3
01	09	10	001		3.3

36 - Viernes 13 de abril de 2018 Edición Especial N° 409 - Registro Oficial

01	09	11	001		3.3
01	09	12	001		3.3
01	09	13	001		3.3
01	09	14	001		3.3
01	10	01	001		33
01	10	02	001		3.3
01	10	03	001		3.3
01	10	04	001		3.3
01	10	05	001		3.3
01	10	06	001		3.3
01	10	07	001		3.3
01	10	08	001		33
01	10	09	001		3.3
01	10	10	001		3.3
01	10	11	001		3.3
01	10	12	001		3.3
01	10	13	001		3.3
01	10	14	001		3.3
01	10	15	001		3.3
01	10	16	001		3.3
01	10	17	001		3.3
01	10	18	001		3.3
01	10	19	001		3.3
01	10	20	001		3.3
01	10	21	001		3.3
01	10	22	001		3.3
01	10	23	001		3.3
01	11	01	001		3.3
01	11	02	001		3.3
01	11	03	001		3.3

ZAPALLO

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
03	01	01	00		8
03	01	02	001	001	19.81
03	01	02	002	009	19.81
03	01	02	010		19.81
03	01	03	001		8
03	01	04	001		18.46

Registro Oficial - Edición Especial N° 409 Viernes 13 de abril de 2018 - 37

03	01	05	001	004	19.58
03	01	05	001	005	19.58
03	01	05	006		19.58
03	01	06	001	015	24
03	01	07	001		17.31
03	01	08	001		8
03	01	09	001	001	18.26
03	01	09	002	003	18.26
03	01	09	004	004	18.26
03	01	09	005	005	18.26
03	01	09	006	010	18.26
03	01	09	011	011	18.26
03	01	09	012		18.26
03	01	10	001		8
03	01	11	001		8
03	01	12	001		8
03	01	13	001		8
03	01	14	001		8
03	01	15	001		8
03	01	16	001		8
03	01	17	001		8
03	01	18	001		8
03	01	19	001		8
03	01	20	001		8
03	01	21	001		8

NOVILLO

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	11	008		6.5
02	01	01	001		6.5
02	01	02	001		6.5
02	01	03	001		6.5
02	01	04	001	003	6.5
02	01	04	004	004	6.5
02	01	04	005		6.5
02	01	05	001	005	13.24
02	01	05	006		13.24
02	01	06	001	001	6.5
02	01	06	002		6.5
02	01	07	001		6.5
02	01	08	001		6.5

02	01	09	001		20
02	01	10	001		13.79
02	01	11	001		6.5
02	01	11	008		6.5
02	01	12	001		12.03
02	01	13	001		11.07
02	01	14	001		6.5
02	01	15	001		12.44
02	01	16	001		12.89
02	01	17	001		6.5
02	01	18	001		6.5
02	01	19	001		6.5
02	01	22	001		6.5

**Artículo 27.- 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.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 2.5 /oo (DOS PUNTO CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible. Además se cobra una tasa de servicio administrativo del valor de \$ 3 dólares que va incluido en la carta de pago, y se emitió con la remuneración de \$ 354,00

**Artículo 29,- LIQUIDACIÓN ACUMULADA-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 30.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 31.- ZONAS URBANO MARGINALES.-** Están exentas del pago de todos los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 32.- ÉPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo

**Artículo 33.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TITULO**

a) LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las apersonas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

El numeral 2, del literal b.), prescribe: "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."

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 34.- 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 35.- 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 36.- 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.

**Artículo 37.- 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

**Artículo 38. -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 DE GAD FLAVIO ALFARO**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	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.

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 agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

#### **CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-**

##### **1.- GEOMÉTRICOS:**

##### **1.1. FORMA DEL PREDIO**

**1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR MUY

IRREGULAR

##### **1.2. POBLACIONES CERCANAS**

**1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

##### **1.3. SUPERFICIE**

**2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000  
5.0001 a 10.0000  
100001 a 20.0000  
20.0001 a 50.0000  
50.0001 a 100.0000  
100.0001 a 500.0000  
+ de 500.0001

**2 - TOPOGRÁFICOS**

**1.00 A 0.96**

PLANA  
PENDIENTE LEVE  
PENDIENTE MEDIA  
PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

**1.00 A 0.96**

PERMANENTE  
PARCIAL  
OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN**

**1.00 A 0.93**

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

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS**

**1.00 A 0.96**

DESLAVES  
HUNDIMIENTOS  
VOLCÁNICO  
CONTAMINACIÓN  
HELADAS  
INUNDACIONES  
VIENTOS  
NINGUNA

**5.2- EROSIÓN**

**0.985 A 0.96**

LEVE  
MODERADA  
SEVERA

**5.3.- DRENAJE**

**1.00 A 0.96**

EXCESIVO  
MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS**

**1.00 A 0,942**

5 INDICADORES 4

INDICADORES 3

INDICADORES 2

INDICADORES 1

INDICADOR 0

INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad 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 VIAS 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 desabollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

**Artículo 39.- 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 40. - 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 41. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 3 o/oo (TRES POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Además se cobra una tasa de servicio administrativo del valor de \$ 3 dólares que va que incluido en la carta de pago, y se emitió con la remuneración de \$ 354, oo

**Artículo 42. - 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 43. • 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.

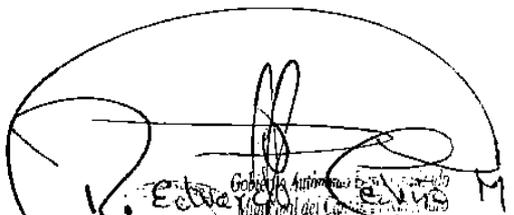
Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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.

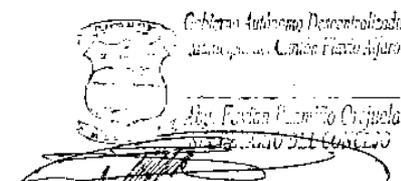
**Artículo 44. - VIGENCIA-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del concejo cantonal, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

**Artículo 45. - DEROGATORIA,-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro, a los 28 días del mes de Diciembre del 2017.



Dr. Eduardo Cedeño Mendoza  
Alcalde del Cantón Flavio Alfaro



Ab. Favían Pazmiño Orejuela  
Secretario de Concejo

**Certificó:** Que la presente "Ordenanza Reformatoria para la Administración de la Información Predial, Determinación del Avalúo de la Propiedad y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Flavio Alfaro para el Bienio 2018 -2019, fue discutida y aprobada en las sesiones Ordinarias el día miércoles 20 y el día jueves 28 de Diciembre del 2017. De conformidad en lo que determina el inciso segundo del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ab. Favían Pazmiño Orejuela  
Secretario del Concejo

**SECRETARIA GENERAL:** El viernes 29 de diciembre del 2017 a las 11H00 de conformidad con la razón que procede y, en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso

cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remití al señor Alcalde para su Sanción en cinco ejemplares **La Ordenanza Reformatoria para la Administración de la Información Predial, Determinación del Avalúo de la Propiedad y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Flavio Alfaro para el Bienio 2018 -2019.**

  
**Ab. Fabián Pazmiño Orejuela**  
**Secretario de Concejo**

Vistos.- De conformidad a lo dispuesto al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización Vigente, el viernes 29 de diciembre del 2017. Sancionó "**La Ordenanza Reformatoria para la Administración de la Información Predial, Determinación del Avalúo de la Propiedad y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Flavio Alfaro para el Bienio 2018 -2019.**"

  
**Dr. Eduardo Cedeño Mendoza.**  
**Alcalde del Cantón Flavio Alfaro.**

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el Dr. Eduardo Cedeño Mendoza. Alcalde del Cantón Flavio Alfaro, el Viernes 29 de Diciembre del 2017.

  
**Ab. Fabián Pazmiño Orejuela**  
**Secretario de Concejo**