



ORDENANZA No 059

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SIGCHOS

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

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

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que, los ingresos propios de la gestión Municipal, según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales,

metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

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

Que, el artículo 68 del Código 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 uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República y 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.

Expende:

“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 2018-2019”

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- 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.

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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



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

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

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

CODIFICACION 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 sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y 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.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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



la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

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

Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal de Sigchos se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. – VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos; de conformidad como lo establece el Art. 495 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.

- 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 del inmueble.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9. - NOTIFICACIÓN. - Art. 496 COOTAD. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa, (Radio Municipal) y otros medios de comunicación, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del Cantón Sigchos.

Art. 11.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 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. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del GAD 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

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

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

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

Art. 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón Sigchos, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- 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 Art. 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.

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

Art. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

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

Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal de Sigchos, 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, previos informes de la Dirección de Planificación y Comisión de Planificación del GAD Municipal de Sigchos.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 24. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) Valor de terrenos. -

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ordenanza; el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además, se considera los análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultados que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SIGCHOS.
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y
SERVICIOS**

SECTOR HOMOG	Sigchos	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Municipales		TOTAL	NUMERO MANZ.
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	18,00
	DEFICIT	00	00	00	00	00	00	00	00	00	
SH 2	COBERTURA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	17,00
	DEFICIT	00	00	00	00	00	00	00	00	00	
SH 3	COBERTURA	97,24	97,24	98,55	78,35	50,55	40,22	92,35	98,90	81,68	29,00
	DEFICIT	2,76	2,76	1,45	21,65	49,45	59,78	7,65	1,10	18,33	
SH 4	COBERTURA	58,00	68,58	59,00	59,00	43,60	29,85	55,60	55,60	53,65	11,00
	DEFICIT	42,00	31,42	41,00	41,00	56,40	70,15	44,40	44,40	46,35	
SH 5	COBERTURA	37,08	67,27	32,65	32,77	13,23	12,62	32,62	32,62	32,62	19,00
	DEFICIT	62,92	32,73	67,35	67,33	86,77	87,38	67,38	67,38	67,38	
SH 6	COBERTURA	8,00	20,42	11,00	22,54	1,40	0,71	4,24	4,24	9,07	12,00
	DEFICIT	92,00	79,58	89,00	77,46	98,60	99,29	95,76	95,76	90,93	
SH 7	COBERTURA	3,00	11,63	6,32	19,40	2,53	00,00	2,53	3,58	6,12	12,00
	DEFICIT	97,00	88,37	93,68	80,60	97,47	100,00	97,47	96,42	93,88	
CIUDAD	COBERTURA	57,62	66,49	58,22	58,87	44,47	40,49	55,33	56,42	54,73	TOTAL
	DEFICIT	42,38	33,55	41,78	41,15	55,53	59,51	44,67	43,58	45,27	118

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CIUDAD DE SIGCHOS.**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	1,0	110	0,93	102,30	18
2	1,00	90	0,93	83,70	17
3	1,00	75	0,94	70,5	29
4	1,00	55	0,94	51,70	11
5	1,00	40	0,94	37,60	19
6	1,00	25	0,95	23,75	12
7	1,00	10	0,95	9,50	12



**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SIGCHOS SECTOR YALO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No Mz
1	1,0	25	0,93	23.25	18
2	1,00	10	0,93	9.3	17
3	1,00	05	0,94	4.7	29

**AREA URBANA DE LA PARROQUIA SIGCHOS
SECTOR MONTE NUEVO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No Mz
1	1,0	25	0,93	23.25	18
2	1,00	15	0,93	13.95	17
3	1,00	10	0,94	9.4	29

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUGCHILAN**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No Mz
1	1,00	30	0,93	27.90	1
2	1,00	15	0,93	13.95	3
3	1,00	05	0,94	4.70	3

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA ISINLIVI**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No Mz
1	1,0	20	0,93	18.6	3
2	1,00	15	0,93	13.95	4
3	1,00	05	0,94	4.7	10

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA ISINLIVI
SECTOR GUANTUALO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No Mz
1	1,0	20	0,93	18.6	7
2	1,00	15	0,93	13.95	5
3	1,00	05	0,94	4.7	1

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA LAS PAMPAS

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No Mz
1	1,0	80	0,93	74.4	6
2	1,00	40	0,93	37.2	6
3	1,00	10	0,94	9.40	6

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA PALO QUEMADO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No Mz
1	1,0	35	0,93	32.55	2
2	1,00	20	0,93	18.60	6
3	1,00	07	0,94	6.58	3

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMETRICOS

FACTOR

- 1.1.-RELACION FRENTE/FONDO
- 1.2.-FORMA
- 1.3.-SUPERFICIE
- 1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA

1.0 a .99
1.0 a .97
1.0 a .99
1.0 a .99

2.- TOPOGRAFICOS

- 2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO
- 2.2.-TOPOGRAFIA

1.0 a .98
1.0 a .98

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

COEFICIENTE

- 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA

1.0 a .98

AGUA POTABLE
ALCANTARILLADO
ENERGIA ELECTRICA

- 3.2.-VIAS

COEFICIENTE

ADOQUIN
HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

1.0 a .88

- 3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

1.0 a .93

ACERAS
BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
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, 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.

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR m2 DE LAS EDIFICACIONES URBANO Y RURAL PARA EL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SIGCHOS

Factores - Rubros de Edificación del Predio							
Constante	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,2636	Madera Común	0,2426	Madera Común	0,8915	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Caña	0,1201	Caña	0,3283	Canalización Aguas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	3,3920	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas	0,1530
Madera Común	0,5300	Arena-Cemento	0,3867	Arena-Cemento	0,2587	Canalización	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000	Grafiado	0,4814		
Madera Fina	1,0293	Mármol	2,7805	Champiado	0,4814	Baños	
Bloque	0,7408	Marmetón	0,7815	Fibro Cemento	1,0659	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,0983	Fibra Sintética	2,1220	Letrina	0,3100
Piedra	0,4743	Baldosa Cemento	0,4541	Estuco	0,6024	Baño Común	0,0950
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,6701			Medio Baño	0,0707
Tapial	0,4680	Parquet	0,8372	Cubierta		Un Baño	0,1330
Vigas y Cadenas		Vinyl	0,4456	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
No tiene	0,0000	Duela	0,5365	Fibro Cemento	0,6595	Tres Baños	0,3990
Hormigón Armado	0,9350	Tablon / Gress	2,7805	Teja Común	0,7245	Cuatro Baños	0,5320
Hierro	1,0057	Tabla	0,2950	Teja Vidriada	1,7696	+ de 4 Baños	0,7217
Madera Común	0,4381	Azulejo	2,1548	Zinc	0,4220		
Caña	0,1061	Revestimiento		Poliétileno	1,8587	Eléctricas	
Madera Fina	1,2366	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	1,8587	No tiene	0,0000
Entre Pisos		Madera Común	1,3325	Ruberoy	1,8587	Alambre Exterior	0,5940
No Tiene	0,0000	Caña	0,3283	Paja-Hojas	0,1963	Tubería Exterior	0,6250
Hormigón Armado	0,9500	Madera Fina	3,7260	Cady	0,3714	Empotradas	0,6460
Hierro	0,6330	Arena-Cemento	0,3867	Tejuelo	0,3749		
Madera Común	0,3870	Tierra	0,2187	Baldosa Cerámica	0,7441		
Caña	0,1370	Mármol	2,2950	Baldosa Cemento	0,5042		
Madera Fina	0,3700	Marmetón	2,1150	Azulejo	2,1548		
Madera y Ladrillo	0,3700	Marmolina	1,2350	Puertas			
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0,0000		
Bóveda de Piedra	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,7770		
Paredes		Grafiado	1,1360	Caña	0,1061		
No tiene	0,0000	Champiado	0,6340	Madera Fina	1,4093		
Hormigón Armado	0,9495	Revestimiento		Aluminio	1,5109		
Madera Común	0,5300	No tiene	0,0000	Enrollable	0,7174		
Caña	0,3600	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,5109		
Madera Fina	1,6650	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0360		
Bloque	0,8140	Mármol	1,0983	Tol Hierro	1,3829		
Ladrillo	0,7300	Marmetón	1,0983	Ventanas			
Piedra	0,6930	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000		
Adobe	0,6050	Baldosa Cemento	0,2270	Madera Común	0,4051		
Tapial	0,5130	Baldosa Cerámica	0,6701	Madera Fina	0,7080		
Bahareque	0,4613	Grafiado	0,4814	Aluminio	0,5749		
Fibro-Cemento	0,7110	Champiado	0,4814	Enrollable	0,7174		
Escalera		Revestimiento		Hierro	0,4051		
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Madera Malla	0,1331		
Hormigón Armado	0,2848	Madera Común	0,1794	Cubre Ventanas			
Hormigón Ciclopeo	0,2679	Caña	0,1416	No tiene	0,0000		
Hormigón Simple	0,2679	Madera Fina	2,2695	Hierro	0,1850		
Hierro	0,1860	Arena-Cemento	0,2587	Madera Común	0,3264		
Madera Común	0,0672	Mármol	1,0983	Caña	0,1201		
Caña	0,3283	Marmetón	1,0983	Madera Fina	0,7080		
Madera Fina	0,2433	Marmolina	0,0388	Aluminio	0,3814		
Ladrillo	0,0166	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,5201		
Piedra	0,0748	Baldosa Cerámica	0,6701	Madera Malla	0,1331		
Cubierta		Grafiado	0,4814	Closets			
Hormigón Armado	1,8600	Champiado	0,4814	No tiene	0,0000		
Hierro	1,3090			Madera Común	0,4880		
Estereoestructura	7,9540			Madera Fina	0,8016		
				Aluminio	0,7154		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 24,70; y la constante P2 en el valor de 23,46; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Bloque ladrillo piedra	Madera fina	Madera Común	Hierro	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,9846	0,9793	0,9793	0,9684	0,9846	0,9684	0,9684
7-8	0,9692	0,9586	0,9586	0,9368	0,9692	0,9368	0,9368
9-10	0,9538	0,9379	0,9379	0,9053	0,9538	0,9053	0,9053
11-12	0,9385	0,9172	0,9172	0,8737	0,9385	0,8737	0,8737
13-14	0,9231	0,8966	0,8966	0,8421	0,9231	0,8421	0,8421
15-16	0,9077	0,8759	0,8759	0,8105	0,9077	0,8105	0,8105
17-18	0,8923	0,8552	0,8552	0,7789	0,8923	0,7789	0,7789
19-20	0,8769	0,8345	0,8345	0,7474	0,8769	0,7474	0,7474
21-22	0,8615	0,8138	0,8138	0,7158	0,8615	0,7158	0,7158
23-24	0,8462	0,7931	0,7931	0,6842	0,8462	0,6842	0,6842
25-26	0,8308	0,7724	0,7724	0,6526	0,8308	0,6526	0,6526
27-28	0,8154	0,7517	0,7517	0,6211	0,8154	0,6211	0,6211
29-30	0,8000	0,7310	0,7310	0,5895	0,8000	0,5895	0,5895
31-32	0,7846	0,7103	0,7103	0,5579	0,7846	0,5579	0,5579
33-34	0,7692	0,6897	0,6897	0,5263	0,7692	0,5263	0,5263
35-36	0,7538	0,6690	0,6690	0,4947	0,7538	0,4947	0,4947
37-38	0,7385	0,6483	0,6483	0,4632	0,7385	0,4632	0,4632
39-40	0,7231	0,6276	0,6276	0,4316	0,7231	0,4316	0,4316
41-42	0,7077	0,6069	0,6069	0,4000	0,7077	0,4000	0,4000
43-44	0,6923	0,5862	0,5862	0,4000	0,6923	0,4000	0,4000

45-46	0,6769	0,5655	0,5655	0.4000	0,6769	0.4000	0,4000
47-48	0,6615	0,5448	0,5448	0.4000	0,6615	0.4000	0,4000
49-50	0,6462	0,5241	0,5241	0.4000	0,6462	0.4000	0,4000
51-52	0,6308	0,5034	0,5034	0.4000	0,6308	0.4000	0,4000
53-54	0,6154	0,4828	0,4828	0.4000	0,6154	0.4000	0,4000
55-56	0,6000	0,4621	0,4621	0.4000	0,6000	0.4000	0,4000
57-58	0,5846	0,4414	0,4414	0.4000	0,5846	0.4000	0,4000
59-60	0,5692	0,4207	0,4207	0.4000	0,5692	0.4000	0,4000
61-62	0,5538	0,4000	0,4000	0.4000	0,5538	0.4000	0,4000
63-64	0,5231	0,4000	0,4000	0.4000	0,5231	0.4000	0,4000
65-66	0,5077	0,4000	0,4000	0.4000	0,5077	0.4000	0,4000
67-68	0,4923	0,4000	0,4000	0.4000	0,4923	0.4000	0,4000
69-70	0,4769	0,4000	0,4000	0.4000	0,4769	0.4000	0,4000
71-72	0,4615	0,4000	0,4000	0.4000	0,4615	0.4000	0,4000
73-74	0,4462	0,4000	0,4000	0.4000	0,4462	0.4000	0,4000
75-76	0,4308	0,4000	0,4000	0.4000	0,4308	0.4000	0,4000
77-78	0,4308	0,4000	0,4000	0.4000	0,4308	0.4000	0,4000
79-80	0,4154	0,4000	0,4000	0.4000	0,4154	0.4000	0,4000
81-+	0.4000	0,4000	0,4000	0.4000	0.4000	0.4000	0,4000

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,93 a .86	0

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

Art. 25. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION 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 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta Ordenanza.

Este impuesto se deberá aplicar, 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0,65/00** (CERO SESENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2°/00) 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, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

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

Art. 32. - EPOCA 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, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33. 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. 34. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD:

1. - El impuesto a la propiedad rural.

Art. 35.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 36. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 37. - VALOR DE LA PROPIEDAD. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ordenanza; 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, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la

capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SIGCHOS

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2

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

TABLA DE VALORES SECTORES HOMOGÉNEOS CANTÓN SIGCHOS

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 6.1	1.873	1.649	1.460	1.290	1.039	896	502	269
SH 6.2	1.079	948	842	696	590	504	398	156

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION 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
ASENTAMIENTOS URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.14 A 2.09

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

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

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

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

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

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

5.- CALIDAD DEL SUELO

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

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO



6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO



FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB =

FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

Art. 38. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 39. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 0,65/oo (CERO SESENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41. - TRIBUTACION 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.

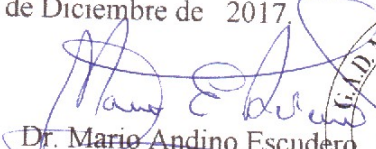
Art. 42. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

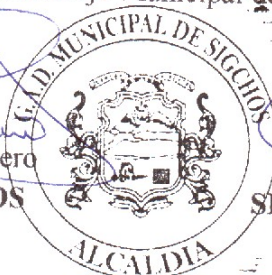
Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre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

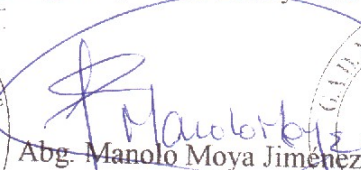
Art. 43. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta oficial, y el dominio web institucional.

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

Dado en la sala de sesiones del concejo Municipal de Sigchos, a los veinte y siete días del mes de Diciembre de 2017.

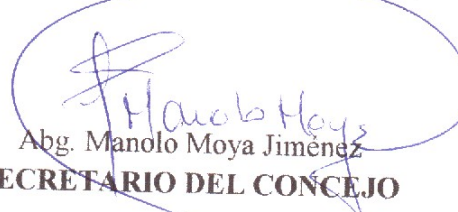

Dr. Mario Andino Escudero
ALCALDE DE SIGCHOS




Abg. Manolo Moya Jiménez
SECRETARIO DEL CONCEJO



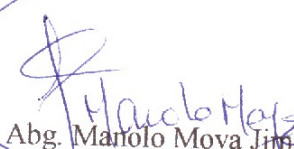
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - **Certifico:** Que “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Sigchos, en sesiones Ordinarias de fechas 20 y 27 de Diciembre de dos mil diecisiete.


Abg. Manolo Moya Jiménez
SECRETARIO DEL CONCEJO



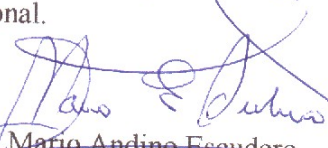
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGCHOS.- Sigchos a los veinte y siete días del mes de Diciembre de dos mil diecisiete, las dieciséis horas.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322, inciso 4to, y del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se remite en tres ejemplares la presente “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS

CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019", ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación. - **Cumplase.**


Abg. Manolo Moya Jiménez
SECRETARIO DEL CONCEJO



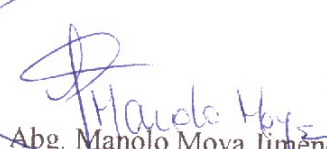
ALCALDÍA DEL CANTÓN SIGCHOS. - Sigchos, a los veinte y ocho días del mes de Diciembre de dos mil diecisiete, las 09H00, de conformidad con lo que establece el Art. 322, inciso 4to, y Art 324, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, esta Autoridad **SANCIONA**, en consecuencia "LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019", entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta oficial, y el dominio web institucional.


Dr. Mario Andino Escudero
ALCALDE DE SIGCHOS



Proveyó y firmó la presente "LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019", el veinte y ocho de diciembre de dos mil diecisiete.

LO CERTIFICO. -


Abg. Manolo Moya Jiménez
SECRETARIO DEL CONCEJO

