

Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo flurralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfonox (03) 2714-242 / 2714-444

Telefax: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

ORDENANZA No 042

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.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mai: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444

Telefax: (03) 2714-174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo laurralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfonox (03) 2714-242/2714-444

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfonox (03) 2714-242/2714-444

Telefax: (03) 2 714 - 174

Web: www.municiplodesig.chos.gob.ec

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.

Expide:

"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"

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.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mai: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242 / 2714-444

Telefax: (03) 2714 - 174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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 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 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.



Direcciórs Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municiplosigohos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242 / 2714-444

Telefac: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesigdnos.gob.ec

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



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municipiosigohos@yahoo.es

Teléfona (03) 2714 - 242 / 2714 - 444

Telefac: (03) 2 714 - 174

Web: www.municiplodesigchos.gob.ec

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 avaluada, 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



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es Teléfono: (03) 2714-242 / 2714-444

Telefax: (03) 2 714-174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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.





Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mai: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242 / 2714-444

Telefax: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mai: municipiosigchos@yahox.es Teléfonox (03) 2 714 - 242 / 2 714 - 444

Telefax: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesig.dros.gob.ec

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 lev.

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.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrígo Iturralde E-mail: municiplosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444 Telefas: (03) 2714-174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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

SECTOR	Sigchos	Infr	raestructu	ra Básica	ı	Infraest	.Complem.	Serv.Mu	micipales	TOTAL	NUMERO
HOMOG	263103	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.	TOTAL	MANZ
SH 1	COBERTURA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	18.00
	DEFICIT	00	00	00	00	00	00	00	00	00	18.00
SH 2	COBERTURA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	17.00
	DEFICIT	00	00	- 00	-00	00	00	00	00	00	17.00
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	29,00
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	11,00
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	19,00
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	12,00
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	12,00
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	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1	1,0	110	0.93	102,30	18
2 01/1	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



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444 Telefax: (03) 2714-174

Web: www.municipiodesig.chos.gob.ec

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE LA PARROQUIA SIGCHOS SECTOR VALO

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
номод.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
(e) 1 m	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**

1.19	2015 OF BE 2017	LIMIT.	OBERTIERA 3,00 DEPERE	No
SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1,0	25	0.93	23.25	18
1,00	15	0,93	13.95	17
1,00	10	0,94	9.4	29
	1,00	SUP. VALOR M ² 1,0 25 1,00 15	SUP. VALOR M² INF. 1,0 25 0.93 1,00 15 0,93	SUP. VALOR M² INF. VALOR M² 1,0 25 0.93 23.25 1,00 15 0,93 13.95

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUGCHILAN

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1	1,0	30	0.93	27.90	18
2	1,00	15	0,93	13.95	17
3	1,00	05	0,94	4.70	29



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mait: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714 - 242 / 2714 - 444

Telefacc (03) 2714-174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE LA PARROQUIA ISINLIVI

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.	18888 8 1	No	
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz	
1	1,0	20	0.93	18.6	18	
2	1,00	15	0,93	13.95	17	
3	1,00	05	0,94	4.7	29	

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

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT.	VALOR M ²	No Mz
1	1,0	20	0.93	18.6	18
2 1400	1,00	15	0,93	13.95	17
3	1,00	05	0,94	4.7	29

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

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1	1,0	80	0.93	74.4	18
2	1,00	40	0,93	37.2	17
3	1,00	10	0,94	9.40	29



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municiplosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2 714 - 242 / 2 714 - 444 Telefax: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesigdnes.gob.ec

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO

SECTOR	LIMIT.	11111111111	LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1	1,0	35	0.93	32.55	18
2	1,00	20	0,93	18.60	17
3	1,00	07	0,94	6.58	29

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
1.1RELACION FRENTE/F			
12 EODMA			1.0 a .97
1.3SUPERFICIE			1.0 a .99
1.4LOCALIZACION EN LA	A MANZA	NA	1.0 a .99

2.- TOPOGRAFICOS



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444 Telefon: (03) 2714-174

Web: www.municiplodesigchos.gob.ec

1.0 a .98

2.2.-TOPOGRAFIA

1.0 a .98

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA

1.0 a .98

AGUA POTABLE ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS

COEFICIENTE

ADOQUIN

1.0 a .88

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo hurralde E-mail: municiplosigchos@yahoo.es Teléfono: (03) 2714-242 / 2714-444

Telefor: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesigdhos.gob.ec

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 x Fa x 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 avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, 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 LASEDIFICACIONES URBANO Y RURAL PARA EL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGCHOS.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo frumalde E-mail: municiplosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444

Telefacc (03) 2 714 - 174

	Web: www.wanicipiodesig.chos.gob.e
actores - Rubros de Edifiación del Predio	1986 J. S.

Constante 1 piso + 1 piso	Valor			lifiación del Pred	ob be		
Rubro Edificación ESTRUCTURA	Valor	Rubro Edificación ACABADOS	Valor	Rubro Edificación ACABADOS	Valor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Valor
Columnas y		Revestimiento de		Tumbados		Sanitarios	
Pilastras No Tiene	0.0000	Pisos	0.0400	MARKET BETTER STEELS	11203127.20		
Hormigón Armado	2.2423	Madera Común Caña	0.2426		0.0000	No tiene	0.0000
Pilotes	1.3863	Madera Fina	0.1201		0.8915	CONTRACTOR	0.1000
Hierro	1.3863	Arena-Cemento	3.3920 0.3867		0.3283	Canalización Aguas	0.0569
Madera Común	1.0293	Tierra	0.0000		2.2695	Canalización Aguas	0.0569
Caña	0,4007	Mármol	2.7805		0.2587	Canalización	0.156
Madera Fina	0.0000	Marmeton	0.7815		0.4814	Baños	
Bloque	0.7408	Marmolina	1.0983		1.0659		0.000
Ladrillo	0.4289	Baldosa Cemento	0.4541		0.0659	Letrina	0.0000
Piedra .	0.4743	Baldosa Cerámica	0.6701		0.6024		0.1400
Adobe	0.4289	Parquet	0.8372		0.0024	Medio Baño	0.0950
Tapial	0.4289	Vinvl	0.4456	Cubierta			0.0707
	0.1200	Duela	0.5365		0.2046	Un Baño	0.1203
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	2.7805		0.2846	Dos Baños	0.2406
No tiene	0.0000	Tabla	0.2950		0.6595	Tres Baños	0.3609
Hormigón Armado	0.7102	Azulejo	2.1548		0.7245	Cuatro Baños	0.4811
Hierro	1.0057	/ Lear CJO	2.1340	Zinc	1.7696	+ de 4 Baños	0.7217
Madera Común	0.4381	Revestimiento		Polietileno	0.3869 1.8587	Eláctulosa	
Caña	0.1061	No tiene	0.0000	Domos / Traslúcido	1.8587		0.0000
Madera Fina	1.2366	Madera Común	1.3325	Ruberoy	1.8587		0.0000
		Caña	0.3283	Paja-Hojas	0.1963	Alambre Exterior Tubería Exterior	0.3568
Entre Pisos		Madera Fina	3.3920	Cady	0.1303	Empotradas	0.3851
No Tiene	0.0000	Arena-Cemento	0.3867	Tejuelo	0.3749	Limpotradas	0.4045
Hormigón Armado	0.3201	Tierra	0.2187		0.7441		
Hierro	0.5037	Marmol	1.0983	Baldosa Cemento	0.5042		
Madera Común	0.2426	Marmeton	0.0388		2.1548		
Caña	0.1201	Marmolina	0.0388		2115-10		
Madera Fina	1.2366	Baldosa Cemento	0.0113	Puertas			
Madera y Ladrillo	0.2028	Baldosa Cerámica	0.6701	No tiene	0.0000		
Bóveda de Ladrillo	0.1386	Grafiado	0.4814	Madera Común	0.7770		
Bóveda de Piedra	0.5833	Champiado	0.4814	Caña	0.1061		
				Madera Fina	1.4093		
Paredes	0.0000	Revestimiento	i pome	Aluminio	1.5109		
Vo tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Enrollable	0.7174		
Hormigón Armado Madera Común	0.2848	Arena-Cemento	0.1794	Hierro-Madera	1.5109		
Caña	0.9495	Tierra	0.1416	Madera Malla	0.0360		
Madera Fina	0.3283	Marmol	1.0983	Tol Hierro	1.3829		
Bloque	0.7408	Marmetón	1.0983	The state of the s			
adrillo.	0.6650	Marmolina Paldosa Carrente	0.0388	Ventanas			
Piedra	0.6313	Baldosa Cemento Baldosa Cerámica	0.0113	No tiene	0.0000		
Adobe	0.4672		0.6701	Madera Común	0.1875		
apial	0.4672	Grafiado Champiado	0.4814	Madera Fina	0.3216		
Bahareque	0.4613	Cilampiado	0.4814	Aluminio	0.5749		
ibro-Cemento	0.6595	Revestimiento		Enrollable	0.7174		
	0.0555	No tiene	0.0000	Hierro	0.4051		
scalera		Madera Común	0.0000	Madera Malla	0.1331		
lo Tiene	0.0000	Caña	0.0219	Cubro Vontance			
lormigón Armado	0.2848	Madera Fina	2.2695	Cubre Ventanas	0.0000		
lormigón Ciclopeo	0.2679	Arena-Cemento	0.2587	No tiene Hierro	0.0000		
lormigón Simple	0.2679	Marmol	0.0388	Madera Común	0.1683		
lierro	0.1860	Marmetón	1.0983	Caña	0.3264		
ladera Común	0.0672	Marmolina	0.0388	Madera Fina	0.7080		
Caña	0.3283	Baldosa Cemento	0.0113	Aluminio	0.3814		
ladera Fina	1.2344	Baldosa Cerámica	0.6701	Enrollable	0.5201		
adrillo	0.0166	Grafiado	0.4814	Madera Malla	0.1331		
iedra	0.0748	Champiado	0.4814	The state of the s	0.1331		
				Closets			
ubierta	WINE S			No tiene	0.0000		
lormigón Armado	10.9472			Madera Común	0.4380		
lierro stereoestructura	1.1682			Madera Fina	0.8016		
STOCO DOCT PLOTUES	1.1682			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,



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444

Telefac: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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.

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	Madera Común	Hierro	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	250(20)[1]	1	1	104 1	070001	99931 101 1	1
3-4	1	[828] 1		def 24.1	1	60a4 des 1	60H 1
5-6	0,9846	0.9793	0,9793	0.9684	0,9846	0.9684	0,9684
7-8	0,9692	0,9586	0,586	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



	de Noviembre y achos@yahoo.es	r Rodrigo Iturralo	e i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	Teléfon	ia (03) 2714-242		Telefac (03) 2	
57-58	0,5846	0,4414	0,4414	0.4000	0,5846	0.4000	0.4000	nos.gob.e
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.

COEFICIENT	TE CORREC	CION FOR POR EST ACION	
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS		rz is sidos abal 1882-802-803	DETERIO RO
0-2	1	0,93 a .86	0.0000

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



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: menicipiosigchos@yahoo.es Teléfono: (03) 2714-242/2714-444

Telefac (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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 (2º/oo) 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.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo hurralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

FECUA DE DACO

Teléfono: (03) 2714-242 / 2714-444

Telefax: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ex

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:

FEC	CHA DE F	PAGO	PORCENTAJ	E DE DESCU	
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 físcal, 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



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444

felefax: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesig.dnos.gob.ec

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



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444

Salation (193) 2 714 . 174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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 HOMOGENEO 6.1
2	SECTOR HOMOGENEO 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 HOMOGENEOS CANTÓN SIGCHOS

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO S	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



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde

E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242 / 2714-444

Telefax: (03) 2 714 - 174

Web: www.waunicipiodesigchos.gob.ec

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	CIT	EBET	B B H	TAY	H H
1.3.	31	PE	KH	16	音音

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	la	20.0000
20.0001	a	50.0000
50.0001	a	100.0000
100.000)1 a	500.0000
Más de		500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo fauralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242 / 2714-444

Telefac: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesig.dros.gob.ec

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 ad las cabadias notas de consideran actual de cons

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



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Podrigo trurralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2 714 - 242 / 2 714 - 444

Telefax: (03) 2714-174

Web: www.municipiodesig.chos.gob.ec

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 x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo trumalde E-mail: municiplosigohos@yahoo.es

Teléfonox (03) 2714-242 / 2714-444

Telefax: (03) 2714-174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec

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 0,65/00 (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.



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo hurralde E-mail: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714-242/2714-444

Telefac: (03) 2 714 - 174

Web: www.municipiodesig.chos.gob.ec

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 nueve días

del mes de Diciembre de 2015

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 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Sigchos, en sesión Ordinaría del 16 de Diciembre y Sesión Extraordinaria del 29 de Diciembre de dos mil quince.

Abg. Manolo Moya Iménez

SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGCHOS.- Sigchos a los treinta días del mes de Diciembre de dos mil quince, las ocho 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 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS



Dirección: Pasaje 14 de Noviembre y Rodrigo Iturralde E-mai: municipiosigchos@yahoo.es

Teléfono: (03) 2714 - 242 / 2714 - 444

Telefac (03) 2714-174

Web: www.municipiodesigchos.gob.ec.

URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017", ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- **Cúmplase.**

Abg. Manolo Moya Finenez
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN SIGCHOS.- Sigchos, a los treinta días del mes de Diciembre de dos mil quince, las 10H00, 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 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017", 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 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017", el treinta de diciembre de dos mil quince.

LO CERTIFICO. -

Abg. Manolo Moya Jimenez

SECRETARIO DEL CONCEJO