



0M-014-2017

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
FRANCISCO DE ORELLANA**

**CONSIDERANDO**

**Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que: "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza de forma de república y se gobierna de manera descentralizada."

**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: "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**, la Constitución de la República 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**, 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**, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que: el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

- 1) Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.



- 2) Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
- 3) Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

**Que**, de acuerdo al Art. 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."

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

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

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

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

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad,



solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

**Que**, los ingresos propios de la gestión 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, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

**Que**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

**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 el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.



**Que**, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

**Que**, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica que: La rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

**Que**, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica que: El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

**Que**, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo manifiesta que: En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y



procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

**Que**, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo manifiesta que: Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

**Que**, el artículo 18, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala.- Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

**Que**, la disposición transitoria única, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

**Que**, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente: "Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

**Que**, en la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, en el artículo 3, indica: agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

**Que**, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.



El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que, en la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos en la disposición tercera, respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

Que, el Código Orgánico Administrativo COA, entrará en vigencia luego de transcurrido doce meses, contados a partir de su publicación en el Registro Oficial (referencia Segundo Suplemento del R.O., 7- VII- 2017). La referida ley, derogó los artículos 350 al 353 y el Capítulo Siete del Título Ocho del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro.303, del 19 de octubre de 2010. En consecuencia, oportunamente se aplicarán las disposiciones del COA referente al Procedimiento Administrativo, y

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

#### EXPIDE:

**LA ORDENANZA 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**

#### CAPÍTULO I DEFINICIONES (PREDIOS URBANOS)

**Artículo 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.

**Artículo 2.- Clases de bienes.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquel sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Artículo 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."

**Artículo 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.



**Artículo 5.- De la propiedad.-** Es el derecho real en una cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

**Artículo 6.- Jurisdicción territorial.-** Comprende dos momentos:

**Codificación catastral:** La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL. URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por 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 parroquias (s) urbanas (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 todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área 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 o de DIVISION 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 e 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.



## CAPITULO II ACTUALIZACIÓN DEL CATASTROS URBANOS

**Artículo 7.- Objeto del catastro.-** El catastro es una herramienta para procurar y garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: descripción física, situación jurídica y valor económico.

Mediante el catastro predial urbano y rural se puede determinar y gestionar el cobro del impuesto predial, mantener actualizado los datos y gestionar el cobro del impuesto predial, mantener actualizado los datos y registros catastrales, establecer y apoyar los acuerdos de coordinación en la materia con el estado, como también apoyar las acciones de planeación municipal y de desarrollo de la comunidad.

**Artículo 8.- Responsables del catastro urbano y rural.-** La Dirección de Planificación Territorial a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros actualizará permanentemente los catastros de los predios urbanos y rurales conforme a lo establecido en los artículos 495 y 496 del COOTAD.

**Artículo 9.- Determinación catastral de la propiedad.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerara en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Artículo 10.- Catastros y registro de la propiedad.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana se encargará de la escritura 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 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.

**Artículo 11.- Certificación de avalúos.-** La Dirección de Planificación Territorial a través de la Jefatura 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 y pago de servicios administrativos a la municipalidad por concepto alguno.

## CAPITULO III IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA



**Artículo 12.- 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.

**Artículo 13.- Existencia del hecho generador.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Artículo 14.- Sujetos activos.-** El sujeto activo del impuesto predial urbano señalado en los artículos precedentes es la Municipalidad de Francisco de Orellana.

**Artículo 15.- Sujetos pasivos.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

**Artículo 16.- Tarifa del impuesto predial urbano.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de cero punto treinta y cinco por mil (0,35% o), para su vigencia en el bienio 2018 -2019 calculando sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 17.- Avalúo municipal.-** Para establecer el valor de la propiedad urbana se considera:

- a) **Valor del suelo.-** 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; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizados 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 el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los 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.

**CUADRO DE COBERTURAS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MUNICIPALES**  
**CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE FRANCISCO DE ORELLANA – BIENIO 2018 -2019**

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA				INFRA. ACERAS BORD.	COMPL. RED TELEF.	SERVICIOS MUNI. REC. BASURA	MUNI. ASEO CALLES	TOTAL	NUM. MANZ.
		RED AASS	RED AAPP	RED E. ELEC Y ALUM. P.	RED VIAL						
SH1	1										
	COBERTURA	100	100	100	90,42	100	97,93	100	65,89	94,28	
SH2	DÉFICIT	0	0	0	9,58	0	2,07	0	34,11	5,72	
	2										
SH3	COBERTURA	99,48	99,43	100	76,5	87,46	71,79	99	3,69	79,67	
	DÉFICIT	0,52	0,57	0	23,5	12,54	28,21	1	96,31	20,33	
SH4	3										
	COBERTURA	94,29	94,86	99,67	33,75	21,31	38,44	96,67	0,92	59,99	
SH5	DÉFICIT	5,71	5,14	0,33	66,24	78,69	61,56	3,33	99,08	40,01	
	4										
SH6	COBERTURA	12,08	54,72	66,19	20,84	2,02	15,7	62,61	0,2	31,23	
	DÉFICIT	87,92	45,28	33,81	79,16	97,98	84,3	37,39	99,8	68,77	
SH7	5										
	COBERTURA	12,08	70,49	95,99	26,88	0,21	3,41	62,79	0	33,98	
SH8	DÉFICIT	87,92	29,51	4,01	73,12	99,79	96,59	37,21	100	66,02	
	6										
SH9	COBERTURA	7,64	8,37	73,86	23,48	0	0,98	43,73	0	19,75	
	DÉFICIT	92,36	91,63	26,14	76,52	100	99,02	56,27	100	80,24	
SH10	7										
	COBERTURA	2,51	1,59	29,97	24,09	0	0,73	12,63	0	3,94	
SH11	DÉFICIT	97,49	98,41	70,03	75,91	100	99,27	87,37	100	91,06	
	8										
SH12	COBERTURA	0	0	0	20	0	0	0	0	2,5	
	DÉFICIT	100	100	100	80	100	100	100	100	97,5	
CIUDAD	PROM. COB.	42,92	53,68	70,71	39,5	26,38	28,62	59,7	8,64	41,29	
	PROM. DEF.	57,08	46,32	29,29	60,5	73,62	71,38	40,3	91,36	58,71	

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

Precios de ejes comerciales:

- Eje 1:** Avenida Napo (entre Malecón, calle Chimborazo y Av. Guayaquil) 200,00 Dólares  
 Av. 9 de Octubre (entre Rocafuerte y Sergio Sáenz)  
 Malecón calle Chimborazo (entre Av. Napo y Quito)
- Eje 2:** Avenida Napo (entre Av. Guayaquil y Sergio Sáenz) 180,00 Dólares  
 Av. 9 de Octubre (entre Malecón calle Chimborazo y Rocafuerte)  
 Av. 9 de Octubre (entre Sergio Sáenz y Fernando Roy)  
 Calle Quito (entre Malecón calle Chimborazo y Av. Guayaquil)  
 Av. Alejandro Labaka (entre Puente Río Napo y Antonio Cabrera)  
 Malecón calle Chimborazo (entre Av. 9 de Octubre y Amazonas)  
 Espejo (entre Av. 9 de Octubre y Amazonas)  
 Eloy Alfaro (entre Av. 9 de Octubre y Amazonas)  
 García Moreno (entre Quito y Amazonas)  
 Vicente Rocafuerte (entre Av. 9 de Octubre y Amazonas)  
 Cuenca (entre Av. 9 de Octubre y Amazonas)  
 Simón Bolívar (entre Av. 9 de Octubre y Amazonas)  
 Juan Montalvo (entre Av. 9 de Octubre y Amazonas)  
 Av. Guayaquil (entre Av. 9 de Octubre y Napo)



- Eje 3: Avenida Napo (entre Malecón calle Chimborazo y Cuenca) 160,00 Dólares  
 Malecón (entre Av. Napo y Alejandro Labaka)  
 Espejo (entre Amazonas y Alejandro Labaka)  
 Eloy Alfaro (entre Amazonas y Alejandro Labaka)  
 García Moreno (entre Amazonas y Alejandro Labaka)  
 Vicente Rocafuerte (entre Amazonas y Alejandro Labaka)  
 Cuenca (entre Amazonas y Alejandro Labaka)  
 Av. Guayaquil (entre Av. Napo y Amazonas)  
 Sergio Sáenz (entre Av. 9 de Octubre y Av. Napo)  
 Luis Uquillas (entre Av. 9 de Octubre y Amazonas)  
 Av. 9 de Octubre (entre Fernando Roy y Dayuma)  
 Av. Alejandro Labaka (entre Antonio Cabrera y Cía. Weatherford)  
 Camilo del Torrano (entre Intersección Norte y Sur con Av. Alejandro Labaka)
- Eje 4: Av. 9 de Octubre (entre Dayuma y Payamino) 140,00 Dólares  
 Av. Alejandro Labaka (entre Cía. Weatherford, los Chontaduros)
- Eje 5: Av. 9 de Octubre (entre Payamino y Tiputini) 100,00 Dólares  
 Av. Alejandro Labaka (entre los Chontaduros y Brasil)
- Eje 6: Av. 9 de Octubre (entre Primavera y Vía Loreto) 80,00 Dólares  
 Payamino (entre Loja y 6 de Diciembre)  
 Huataraco (entre Loja y 6 de Diciembre)  
 Loja (entre Payamino y Huataraco)  
 6 de Diciembre (entre Payamino y Huataraco)  
 Arazá (entre Bromelia y Orquídea)

SECTOR	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	Nº DE MANZANAS
HOMOGENEO					
S.H.1	9,7	130	8,85	114,59	110
S.H.2	8,53	120	8	103,82	104
S.H.3	7,35	90	5,86	76,29	78
S.H.4	6,21	70	4,5	57,15	243
S.H.5	5,05	40	3,45	30,89	294
S.H.6	3,89	25	2,46	17,61	522
S.H.7	2,73	15	1,57	8,85	172
S.H.8	1,57	6	1,57	6	287
LIMITE URBANO		3	USD		

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES**

INDICADOR	COEFICIENTES
1.- GEOMÉTRICOS	
1.1.- RELACION FREENTE/FONDO	.94
1.2.- FORMA	.94
1.3.- SUPERFICIE	.94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	.95



<b>2.- TOPOGRAFICOS</b>	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	.95
2.2.- TOPOGRAFIA	.95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	.88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.- VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	.88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	.93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2. DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.- Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/ turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el



uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

FACTOR DE EDIFICACIÓN DEL PREDIO

CONSTANTE DE REPOSICION	VALOR
-------------------------	-------

1 PISO

MAS DE 1 PISO

RUBRO DE EDIFICACIÓN	VALOR						
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	

<b>Columnas y p</b>	
No tiene	0,0000
Hormigón armado	2,6100
Pilotes	1,4130
Hierro	1,4120
<b>Madera Común</b>	
Caña	0,4970
Madera Fina	0,5300
Bloque	0,4680
Ladrillo	0,4680
Piedra	0,4680
Adobe	0,4080
Tapial	0,4680

<b>Vigas y cadenas</b>	
No tiene	0,0000
Hormigón armado	0,985
Hierro	0,5700
Madera común	0,3660
Caña	0,1170
Madera fina	0,6170

<b>Entre pisos</b>	
No tiene	0,0000
Hormigón armado	0,9500
Hierro	0,6330
Madera Común	0,3870
Caña	0,1370
Madera fina	0,4220
Madera y Ladrillo	0,3700
Bóveda de Ladrillo	1,1970
Bóveda de Piedra	1,1970

<b>Puertas</b>	
No tiene	0,0000
Hormigón armado	0,9814
Madera común	0,637
Caña	0,3600

<b>Pisos</b>	
Madera común	0,2150
Caña	0,0755
Madera fina	1,4230
Arena cemento	0,2100
<b>Tierra</b>	
Marmol	3,5210
Marmetón	2,1920
Marmolin	1,1210
Baldosa cemento	0,5000
Baldosa cerámica	0,7380
Parquet	1,4250
Vinyl	0,3000
Duela	0,3880
Tablón/Gress	1,4230
Tabla	0,2650
Azulejo	0,6490

<b>Revestimiento interior</b>	
No tiene	0,0000
Madera común	0,6890
caña	0,3795
Madera fina	3,7260
Arena cemento	0,4240
Tierra	0,2400
Marmol	2,9950
Marmeton	2,1150
Marmolina	1,2350
Baldosa cemento	0,6675
Baldosa cerámica	1,2240
Grafilado	1,1360
Champiado	0,6340

<b>Exterior</b>	
No tiene	0,0000
arena cemento	0,1970
Tierra	0,0870
Mármol	0,9881

<b>Tumbados</b>	
No tiene	0,0000
Madera común	0,4420
Caña	0,1610
madera fina	2,5010
<b>Arena cemento</b>	
Grafilado	2,2850
Champiado	0,4250
Fibra cemento	0,4040
Fibra Sintética	0,6680
Estuco	2,2120
	0,4040

<b>Cubierta</b>	
Arena cemento	0,3100
Fibra cemento	0,6870
Teja común	0,7010
Teja vidriada	1,2400
Zinc	0,4220

<b>Poliétileno</b>	
Domos Translucidos	
Ruberoy	
Paja Hoja	0,1170
Cady	0,1170
Tajuelo	0,4080
Baldosa cemento	0,0000
Baldosa cerámica	0,0000
Azulejo	0,0000

<b>Puertas</b>	
No tiene	0,0000
Madera común	0,6420
Caña	0,0150
Madera fina	1,2700
Aluminio	1,6620
Enrollable	0,8680
Hierro Madera	1,2010
Madera Malla	0,0800
Tol Hierro	1,1660

<b>Sanitarios</b>	
No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1090
Servidas	0,1530
Lluvias	0,1530
Canalización central	0,5490

<b>Baños</b>	
No tiene	0,0000
Letrina	0,0810
Baños Común	0,0630
Medio Baño	0,0970
Un Baño	0,1330
Dos Baños	0,2660
Tres Baños	0,3990
Cuatro Baños	0,532
Más de 4 Baños	0,6660

<b>Eléctricas</b>	
No tiene	0,0000
Alambre Exterior	0,5840
Tubería Exterior	0,6250
Empotrado	0,6450



Madera fina	1,665	Marmeton	0,7030	<b>Ventanas</b>	
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,7300	Baldosa cemento	0,2227	Madera común	0,1690
Piedra	0,6680	Baldosa cerámica	0,4060	Madera fina	0,3530
Adobe	0,6050	Grafilado	0,3790	Aluminio	0,4740
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370
Bahareque	0,4130			<b>Hierro</b>	0,3050
Fibro - Cemento	0,7011	<b>Escalera</b>		Madera Malla	0,0630
		No tiene	0,0000	<b>Cubre Ventanas</b>	
<b>Escalera</b>		Madera común	0,0880	No tiene	0,0000
No tiene	0,0000	Caña	0,0150	<b>Hierro</b>	0,1850
Hormigón armado	0,1010	Madera fina	0,1490	Madera común	0,0870
Hormigón ciclopeco	0,0851	Arena cemento	0,0170	Caña	0,0000
Hormigón simple	0,0940	Mármol	0,1080	Madera fina	0,4090
Hierro	0,0880	Marmeton	0,0601	Aluminio	0,1920
Madera común	0,0880	Marmolina	0,0402	Enrollable	0,6290
Caña	0,0251	Baldosa cemento	0,0810	Madera Malla	0,0210
Madera Fina	0,0890	Baldosa cerámica	0,0623	<b>Closets</b>	
Ladrillo	0,0440	Grafilado	0,0000	No tiene	0,0000
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000	Madera común	0,301
				Madera fina	0,882
<b>Cubierta</b>	1,88			Aluminio	0,1920
Hormigón armado	1,3				
Hierro	7,954				

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación.

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 2 años con una variación de hasta el 20% del valor en relación al original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado.

Aplicase también el cálculo tradicional en base a la depreciación según la norma general; de esta manera se calcula el valor de depreciación por año, tomando en consideración la vida útil de bienes según la norma. Conocer los años de construcción y luego se aplica un producto de valor de depreciación por los años de construcción. Este valor resultante se resta al valor actual de la construcción; el resultado obtenido se divide para los metros cuadrados y allí determino el valor m2 de reposición.

**FACTORES DE DEPRECIACION DE EDIFICACION URBANA**

AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94



5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

AÑOS CUMPLIDOS	AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION		
	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
03-abr	1	0,84	0
05-jun	1	0,81	0
07-ago	1	0,78	0
09-oct	1	0,75	0
11-dic	1	0,72	0
13-14	1	0,7	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0



19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,5	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,4	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89 o mas	1	0,28	0

C.-) Valor de la propiedad

VP= VIT + VIE

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor Individual del terreno

VIE = Valor Individual de la edificación

**Artículo 18.- Recargo a los solares no edificados.-** El recargo del dos por mil (2%) 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 Art. 507 del COOTAD.

**Artículo 19.- Recargo a los solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y
- b) El 2% 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 transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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



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

**Artículo 20.- Normas relativas a predios en condominio.-** Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán estos 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.

**Artículo 21.- Exenciones de impuestos.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano - marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

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

- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y.
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**Artículo 22.- Exenciones temporales.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en las literales a), b), y c) de este artículo así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

#### CAPITULO IV REQUIMEN TRIBUTARIO (PREDIOS URBANOS y RURALES)

**Artículo 23.- Determinación de la base imponible.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras.



**Artículo 24.- Determinación del impuesto predial.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano y rural, se aplicará la tarifa establecida en los artículos 16 y 27 respectivamente de esta ordenanza.

**Artículo 25.- Emisión de títulos de crédito.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección de Gestión Financiera 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 o Directora de Gestión Financiera, 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, causara la nulidad del título de crédito.

**Artículo 26.- Adicional Cuerpo de Bomberos.-** La recaudación de la contribución adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art 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 de septiembre de 2004); se aplicará el cero punto quince por mil (0.15%) del valor de la propiedad.

**Artículo 27.- Época de pago.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

**Artículo 28.- Liquidación de los créditos.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 29.- Liquidación acumulada.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se suman 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.

**Artículo 30.- Imputación de pagos parciales.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

**Artículo 31.- 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 V**  
**ESTIMULOS TRIBUTARIOS, EXENCIONES Y EXONERACIONES GENERALES**  
**(PREDIOS URBANOS Y RURALES)**

**Artículo 32.- Estímulos tributarios predios urbanos.-** 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, soportaran el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto recargo e interés de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la Dirección de Gestión Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presente con posterioridad solo se tendrán en cuenta para el pago de tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgado por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañara una copia de la escritura en la primera solicitud, cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital.

Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, por primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovaran cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, solo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaboran las municipalidades.

**Artículo 33.- Estímulos tributarios predios rurales.-** Forma y plazo para el pago del impuesto.- 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección de Gestión Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al



contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la Ley.

**Artículo 34.- Exenciones y exoneraciones generales.-** Además de las exenciones indicadas en los artículos 21, 22 y 28, se aplicará las siguientes exenciones:

Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales, en general están exentos exclusivamente del pago de impuestos, pero no de tasas ni de contribuciones especiales;

- 1) El Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública;
- 2) Las instituciones del Estado, las municipalidades u otras entidades del gobierno seccional o local, constituidos con independencia administrativa y económica como entidades de derecho público o para la prestación de servicios públicos;
- 3) Las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público;
- 4) Las instituciones y asociaciones de carácter privado, de beneficencia o de educación constituidas legalmente, siempre que sus bienes o ingresos se destinen a los mencionados fines y solamente en la parte que se invierta directamente en ellos;
- 5) Las medidas dispuestas en el proceso de exclusión y transferencia de activos y pasivos, de una entidad del Sistema Financiero Nacional, de acuerdo con el Código Orgánico Monetario y Financiero, bajo cualquier modalidad;
- 6) El proceso de fusión extraordinario de las entidades del sistema financiero nacional, de acuerdo con el Código Orgánico Monetario y Financiero. Iguales exenciones tendrán las cooperativas de ahorro y crédito cuando se fusionen con otras;
- 7) Las Naciones Unidas, la Organización de Estados Americanos y otros organismos internacionales, de los que forme parte el Ecuador, así como sus Instituciones por los bienes que adquieran para su funcionamiento y en las operaciones de apoyo económico y desarrollo social; y,
- 8) Bajo la condición de reciprocidad internacional:
  - a) Los Estados extranjeros, por los bienes que posean en el país;
  - b) Las empresas multinacionales, en la parte que corresponda a los aportes del sector público de los respectivos Estados; y,
  - c) Los representantes oficiales, agentes diplomáticos y consulares de naciones extranjeras, por sus impuestos personales y aduaneros, siempre que no provengan de actividades económicas desarrolladas en el país.

**Artículo 35.-** Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

Este beneficio tributario únicamente se aplicará para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Además debe considerarse lo establecido en el Art. 6 del Reglamento a la Ley de Discapacidades, capítulo III De los Derechos de las personas con discapacidad.

**Beneficios tributarios.-** El régimen tributario para las personas con discapacidad y los correspondientes artículos, se aplicará de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, este Reglamento y la normativa tributaria que fuere aplicable.



Los beneficios tributarios prevista en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicará para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento 40%.

**Artículo 36.- Adultos mayores.-** Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. En cuanto a los impuestos administrativos por el Servicio de Rentas Internas se estará a lo dispuesto en la Ley.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

#### CAPITULO VI

#### SANCIONES, RECLAMOS Y RECURSOS (PREDIOS URBANOS Y RURALES)

**Artículo 37.- Sanciones tributarias.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 38.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.-** Las siguientes sanciones serán impuestas por el Director/a de la Dirección de Gestión Financiera.

- a) Los evaluadores que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre 25% y el 125% de la remuneración básica unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;
- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración básica unificada del trabajador privado en general; y,
- c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual básica unificada del trabajador privado en general.

**Artículo 39.- Responsabilidad de los notarios y registradores.-** Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condominios, 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.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pagos del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales.

A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

Los notarios, antes de extender una escritura de las que comportan impuestos de alcabalas, pedirán al Jefe de la Dirección de Gestión Financiera, que extienda un certificado con el valor del inmueble, según el catastro correspondiente, debiéndose indicar en ese certificado, el monto del impuesto municipal a recaudarse, así como el de los adicionales, si los hubiere.



Los notarios no podrán extender las antedichas escrituras, ni los registradores de la propiedad inscribirlas, sin que se les presenten los recibos de pagos de las contribuciones principales y adicionales debiéndose incorporar estos recibos a las escrituras. En los legados, el registrador de la propiedad previa inscripción deberá solicitar el pago de la alcabala.

En el caso de las prescripciones adquisitivas de dominio, el juez, previo a ordenar la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad, deberá disponer al contribuyente el pago del impuesto de alcabala.

Los notarios y los registradores de la propiedad que contravinieren a estas normas, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, y serán sancionados con una multa igual al ciento por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aun cuando se efectué la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctuará entre el 25% y el 125% de la remuneración mensual básico unificada del trabajador privado en general, según su gravedad, conforme a lo establecido en los artículos 526 y 537 del COOTAD.

**Artículo 40.- 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 o Directora de Gestión Financiera, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

## CAPÍTULO VII CONCEPTOS GENERALES (PREDIOS RURALES)

**Artículo 41.- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Francisco de Orellana, determinadas de conformidad con la ley, así como también las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, administrar y mantener el sistema catastral rural con vigencia para el bienio de los años 2018 – 2019.

**Artículo 42.- Ámbito.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán a los predios rurales y/o rústicos ubicados en la jurisdicción del cantón Francisco de Orellana. Forman parte del predio rural, el suelo y de haberlas las construcciones adheridas a él.

**Artículo 43.- Principios.-** Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2018-2019, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el régimen tributario.

**Artículo 44.- Glosario de Términos.-** Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Catastro predial.-** Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

**Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT.** Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

**Zona valorativa.-** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

**Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).-** Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

**Artículo 45.- Objeto del catastro.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.



**Artículo 46.- Elementos.-** El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

## CAPITULO VIII

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Artículo 47.- Objeto del Impuesto.-** Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Francisco de Orellana.

**Artículo 48.- Hecho Generador.-** El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Francisco de Orellana y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

**Artículo 49.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

**Artículo 50.- Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Francisco de Orellana.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) Del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.



Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrancos o vacantes.

**Artículo 51.- Elementos de la Propiedad Rural.-** Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

## CAPITULO IX

### DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN (PREDIOS RURALES)

**Artículo 52.- Elementos de Valoración de los predios rurales.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

**Artículo 53.- De la actualización del avalúo de los predios.-** Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

**Artículo 54.- Del avalúo de los predios.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo rural



Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones<sup>1</sup>:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left( (S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n) \right)$$

Dónde:

A<sub>m</sub> = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S<sub>1...n</sub> = Superficie del subpredio intersocada con las ZAH, expresada en hectáreas

P<sub>1...n</sub> = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

ANEXO 1: MAPA DE VALOR

ANEXO 2: MATRIZ DE VALOR DEL SUELO

a.2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y/o frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

RIEGO	
TIPO	COEFICIENTE
Permanente	1,1
Ocasional	1,05
No tiene	1
No Aplica	1

<sup>1</sup>Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento ha determinado predio.





Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

PENDIENTE		
PORCENTAJE	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
0 - 5	PLANA	1
5 - 10	SUAVE	1
10 - 20	MEDIA	0,95
20 - 35	FUERTE	0,9
35 - 45	MUY FUERTE	0,85
45 - 70	ESCARPADA	0,8
> 70	ABRUPTA	0,75

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

A<sub>1...n</sub> = Área de Intersección

fp<sub>1...n</sub> = Factor pendiente del área de intersección

A<sub>t</sub> = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

EDAD DE LA PLANTACIÓN	
ETAPA	COEFICIENTE
EN DESARROLLO	0,95
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0,95
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

ACCESIBILIDAD	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY ALTA	1,2
ALTA	1,15
MODERADA	1,05
REGULAR	1
BAJA	0,9
MUY BAJA	0,85

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:



$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A<sub>1</sub> = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A<sub>t</sub> = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

TITULARIDAD	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
CON TÍTULO	1
SIN TÍTULO	0,95
SIN INFORMACIÓN	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN		
TIPO	COEFICIENTE	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,3	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0,7	

**b) El valor de la edificaciones y de reposición**

**b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = (\sum P_e + \sum P_a)$$

Dónde:

V<sub>r</sub> = Valor actualizado de la construcción

P<sub>e</sub> = Precio de los materiales o rubros de acuerdo a su acabado que conforman la columna, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>).

P<sub>a</sub> = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>).



Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o deterioro por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:

**V<sub>a</sub>** = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

**V<sub>r</sub>** = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

**S<sub>c</sub>** = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

**V<sub>d</sub>** = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

**IPC** = Índice de precio al consumidor

**f<sub>t</sub>** = Factor total

**f<sub>d</sub>** = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

**f<sub>e</sub>** = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

**f<sub>u</sub>** = Factor de uso al que está destinada la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional - básico	0,10
Económico	0,15
Bueno	0,20
Lujo	0,25



TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
<b>PRIMER PISO</b>	Hormigón Armado	74,79	78,18	81,58	84,98
	Acero	73,45	76,79	80,13	83,47
	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
	Madera 1	57,43	60,04	62,65	65,26
	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16
<b>NO TIENE CUBIERTA</b>	Hormigón Armado	29,91	31,27	32,63	33,99
	Acero	29,38	30,72	32,05	33,39
	Aluminio	36,52	38,18	39,84	41,50
	Madera 1	22,97	24,01	25,06	26,10
	Paredes Soportantes	17,81	18,61	19,42	20,23
	Otro	8,90	9,31	9,71	10,12
	Madera 2	7,45	7,79	8,12	8,46
<b>TIENE CUBIERTA</b>	Hormigón Armado	11,22	11,73	12,24	12,75
	Acero	11,02	11,52	12,02	12,52
	Aluminio	13,69	14,32	14,94	15,56
	Madera 1	8,61	9,01	9,40	9,79
	Paredes Soportantes	6,47	6,77	7,06	7,36
	Otro	3,24	3,38	3,53	3,68
	Madera 2	2,79	2,92	3,05	3,17

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
Hormigón Prefabricado	42,94	44,89	46,84	48,79
Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
Bahareque - caña revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
Caña	12,06	12,61	13,16	13,71
Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41



Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
Otro	6,87	7,18	7,49	7,80

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
Básico-tradicional	0,19
Económico	0,35
Buena	0,46
Lujo	0,55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Dónde:

- $f_d$  = Factor depreciación
- $E$  = Edad de la estructura
- $V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura
- $C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

CATEGORÍA	FACTOR
Malo	0,474
Regular	0,819
Buena	1,00

**TABLA FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
**VIDA UTIL (AÑOS)**

ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
	MÁXIMO	MÍNIMO	
Hormigón armado	100	60	80
Acero	100	60	80



Aluminio	80	40	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	25	15	20
Paredes Soportantes	60	40	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	60	40	50
Otro	50	30	40

**TABLA DE FACTORES DE USO**

USO	FACTOR
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9
Salas de pos cosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975
Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

**CAPITULO X**

**VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL**

**DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO**

**Artículo 55.- Banda impositiva.-** Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**Artículo 56.- Valor Imponible.-** 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.

**Artículo 57.- Tributación de predios en copropiedad.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en



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

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

**Artículo 58.- Determinación del Impuesto Predial Rural.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Artículo 59.- Tarifa del impuesto predial rural.-** La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerando desde el 0.25X1000 (cero punto dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

### CAPÍTULO XI

#### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Artículo 60.- Tributo adicional al impuesto predial rural.-** Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por mantenimiento y actualización de la cartografía catastral.- Se fija en el dos por ciento del valor del impuesto predial rural, la misma que no podrá ser menor de cinco dólares.
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

### CAPÍTULO XII

#### EXENCIONES DE IMPUESTOS (PREDIOS RURALES)

**Artículo 61.- Predios y bienes exentos.-** Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

**Artículo 62.- Deducciones.-** Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

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

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

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

**Artículo 63.- Exenciones temporales.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el bono de la vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Artículo 64.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director de Gestión Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

**Artículo 65.- Lotes afectados por franjas de protección.-** Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Concejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, asentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

### CAPITULO XIII

#### EXONERACIONES ESPECIALES (PREDIOS RURALES)

**Artículo 66.- Exoneraciones especiales.-** Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) remuneraciones básicas unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c).- Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección de Gestión Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y;
- d).- Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e).- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

**1. Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a



los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

**2. Aplicación.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

**2.1.- Persona con discapacidad.-** Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

**2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

#### CAPITULO XIV

#### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS (PREDIOS RURALES)

**Artículo 67.- Notificación de avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección de Gestión Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

**Artículo 68.- Potestad resolutoria.-** Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Artículo 69.- Diligencias probatorias.-** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias y demás que sean admitidas en derecho.



De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Artículo 70.- Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Artículo 71.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

### CAPITULO XV

#### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS (PREDIOS RURALES)

**Artículo 72.- Reclamo.-** Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección de Gestión Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Artículo 73.- Impugnación respecto del avalúo.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Artículo 74.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Artículo 75.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

### CAPITULO XVI

#### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS (PREDIOS RURALES)

**Artículo 76.- De la sustanciación.-** En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Artículo 77.- Objeto y clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia



administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los intercesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**Artículo 78.- Recurso de reposición.-** Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Artículo 79.- Plazos para el recurso de reposición.-** El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuere expreso. Si no lo fuere, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

**Artículo 80.- Recurso de apelación.-** Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Artículo 81.- Plazos para apelación.-** El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

**Artículo 82.- Recurso de Revisión.-** Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuran en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**Artículo 83.- Imprudencia de la revisión.-** No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

**Artículo 84.- Revisión de oficio.-** Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

## CAPITULO XVII

### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO (PREDIOS RURALES)

**Artículo 85.- Emisión de títulos de crédito.-** El Director de Gestión Financiera a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección de Gestión Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.



2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímil, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Artículo 86. - Custodia de los títulos de crédito.**- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director de Gestión Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director de Gestión Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

**Artículo 87.- Recaudación tributaria.**- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

**Artículo 88.- Pago del Impuesto.**- 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

**Artículo 89.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director de Gestión Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

**Artículo 90.- Interés de Mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Artículo 91.- Coactiva.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

**Artículo 92.- Imputación de pagos parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** En la parte urbana para el bienio 2018-2019 se mantenga la valorización del suelo que consta en la ordenanza del bienio 2016-2017. Para el año 2019, se aplicará la información que emita la consultoría que se encuentra realizando la actualización del catastro urbano de Francisco de Orellana y de las cabeceras parroquiales: El Dorado, San José de Guayusa, Taracóa, El Edén, García Moreno, La Belleza, Inés Arango, Nuevo Paraíso, Dayuma, San Luis de Armentá y Alejandro Labaka; se aplicará automáticamente, los mismos se cobraran como reajuste al impuesto predial. Para el catastro rural se utilizará la información del sistema de administración de tierras rurales SINAT y se emitirá en el sistema cabildo hasta que se logre unificar el catastro en un sistema de información geográfico.

**SEGUNDA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana a través de la Dirección de Gestión Administrativa realizará las gestiones para la unificación del sistema catastral.

**TERCERA.-** Los predios urbanos, rurales y de las cabeceras parroquiales serán emitidos en el Sistema Cabildo hasta incorporar a los productos de la consultoría que se encuentra realizando la actualización del catastro en la cabecera cantonal, y las cabeceras parroquiales y en general hasta que se logre unificar el catastro en un sistema de información geográfica catastral.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.-** La Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales.



**TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

**CUARTA.- Excepción.-** La máxima autoridad ejecutiva del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos - financieros y legales, según corresponda.

**QUINTA.- Notificación.-** Para que surta efecto la actualización catastral la Dirección de Gestión Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

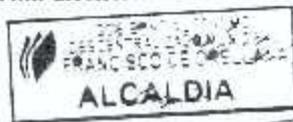
**PRIMERA.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

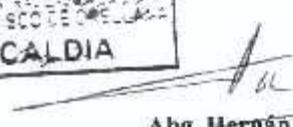
**DISPOSICIÓN FINAL**

**PRIMERA.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2018-2019.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veinte y seis días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

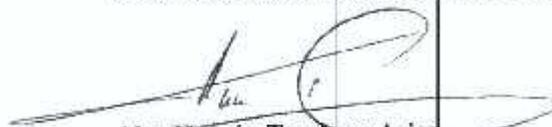
  
Abg. Anita Carolina Rivas Párraga  
ALCALDESA DE FRANCISCO DE ORELLANA



  
Abg. Hernán Tumbaco Arias  
SECRETARIO GENERAL



**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 conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones extraordinaria del 14 y 26 de diciembre de 2017 respectivamente y de conformidad con el párrafo quinto del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción.

  
Abg. Hernán Tumbaco Arias  
SECRETARIO GENERAL



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** Francisco de Orellana, a los veinte y siete días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, a las once horas con cuarenta minutos. - **VISTOS:** Por cuanto 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**, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, de conformidad con las disposiciones contenidas en





el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sanciono la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de conformidad al Art. 324 del COOTAD.



Abg. Anita Carolina Rivas Párraga  
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó 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, la señora abogada Anita Carolina Rivas Párraga, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha y hora señalada.

Lo certifico.-

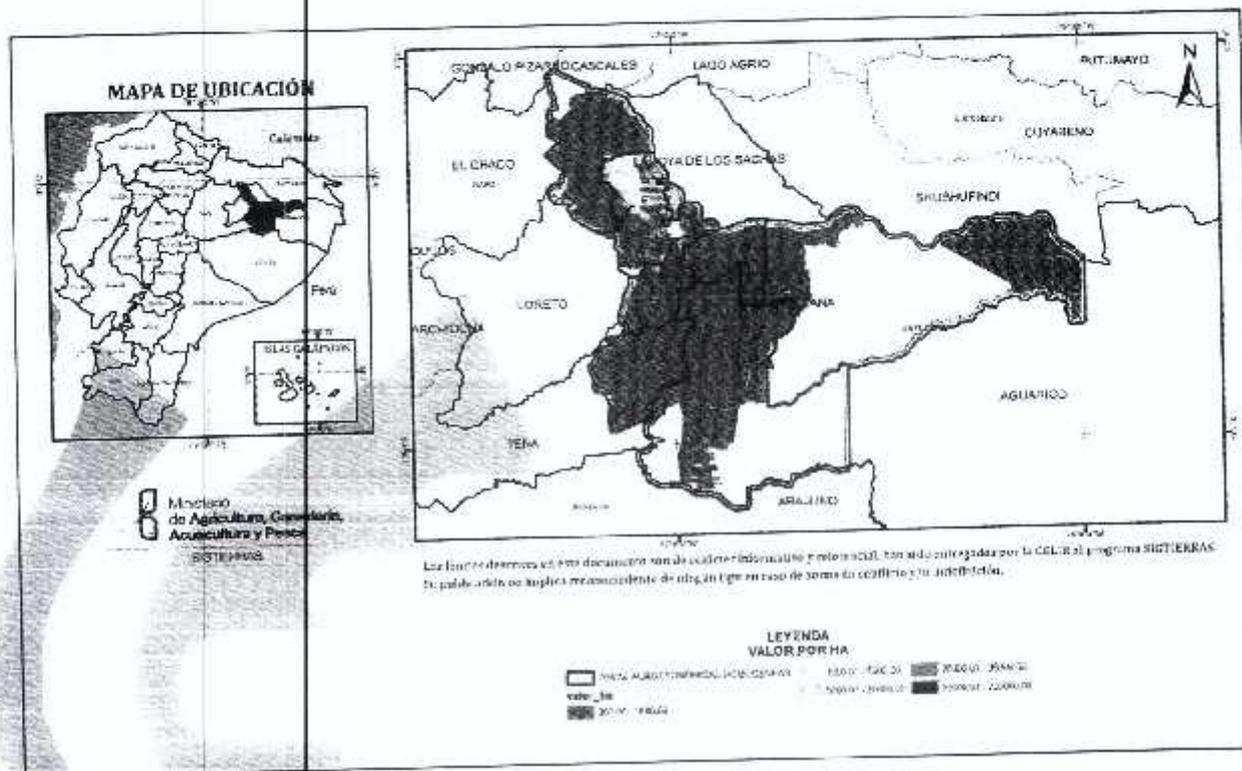


Abg. Hernán Tumbaco Arias  
SECRETARIO GENERAL



ANEXO 1

MAPA DE VALOR



**ANEXO 2**

**MATRIZ DE VALOR DEL SUELO**

AGREGACIÓN	22012H01		22012H02		22012H03		22012H04	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO						
ÁREA CONSTRUIDA	2000	0	2500	0	47000	0	14000	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	170	0	180	0	170	0	250	0
ARROZ	660	0	1450	0	750	800	900	950
BANANO	710	740	1500	1550	850	900	1200	1200
CACAO	710	740	1500	1550	850	910	1000	1200
CAFÉ	700	710	1480	1490	800	840	900	1000
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	670	710	1450	1500	750	800	900	1000
CICLO CORTO	660	700	1450	1500	700	730	880	920
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	660	700	0	0	700	0	880	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	300	0	400	0	300	0	550	600
FORESTAL MADERABLE	400	0	500	0	400	0	500	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	300	350	300	0	500	0
FRUTALES PERMANENTES	710	740	1480	1500	840	0	1000	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	700	710	1450	1480	800	840	900	1000
HUERTA	700	710	1450	1500	840	860	950	1050
OTRAS AREAS	1500	0	2000	0	20000	0	1600	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	660	700	1400	1450	670	700	850	870
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	710	740	1480	1500	830	850	1100	1200
PALMA AFRICANA	900	1200	1650	1700	1100	1200	1200	1300
PALMITO	660	700	1400	1500	0	0	0	0
PASTOS	620	650	1400	1450	670	0	850	0
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	200	0	180	0	200	0	250	0

AGREGACIÓN	22012H05		22012H06		22012H07		22012H08	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO						
ÁREA CONSTRUIDA	16000	0	2000	0	0	11000	21000	21000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	180	0	180	0	0	180	21000	21000
ARROZ	1000	1000	320	370	650	500	21000	21000
BANANO	1250	1300	900	950	830	770	21000	21000
CACAO	1250	1300	900	950	830	770	21000	21000
CAFÉ	1200	1250	850	900	650	600	21000	21000
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	21000	21000
CAÑA DE AZÚCAR	1100	1150	850	900	650	600	21000	21000
CICLO CORTO	250	1000	880	850	600	550	21000	21000
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	21000	21000
FLOR SIN PROTECCIÓN	950	0	800	0	0	0	21000	21000
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	400	0	0	0	21000	21000
FORESTAL MADERABLE	600	0	520	0	0	300	21000	21000
FORESTAL NO COMERCIALES	500	0	400	0	0	250	21000	21000
FRUTALES PERMANENTES	1220	0	900	0	0	770	21000	21000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	3100	1150	880	850	650	600	21000	21000
HUERTA	1200	1250	830	850	650	600	21000	21000
OTRAS AREAS	8000	0	1800	0	0	6000	21000	21000
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	800	1000	800	850	450	400	21000	21000
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	1120	1220	900	950	830	770	21000	21000
PALMA AFRICANA	1300	1400	1000	1100	900	800	21000	21000
PALMITO	0	0	800	850	0	0	21000	21000
PASTOS	900	0	800	0	0	500	21000	21000
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	21000	21000
TABACO	0	0	0	0	0	0	21000	21000
TE	0	0	0	0	0	0	21000	21000
VEGETACIÓN NATURAL	200	0	210	0	0	200	21000	21000



AGREGACIÓN	22012H09		22012H10		22012H11		22012H12	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO						
ÁREA CONSTRUIDA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
ARROZ	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
BANANO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CACAO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CAFÉ	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CAMARONERA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CAÑA DE AZÚCAR	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CICLO CORTO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CONIFERAS MADERABLES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FLOR SIN PROTECCIÓN	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FORESTAL DIVERSOS USOS	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FORESTAL MADERABLE	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FORESTAL NO COMERCIALES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FRUTALES PERMANENTES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
HUERTA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
OTRAS AREAS	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
PALMA AFRICANA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
PALMITO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
PASTOS	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
PISCICOLA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
TABACO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
TE	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
VEGETACIÓN NATURAL	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000

AGREGACIÓN	22012H13		22012H14		22012H15		22012H16		22012H17	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO								
ÁREA CONSTRUIDA	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
ARROZ	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
BANANO	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
CACAO	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
CAFÉ	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
CAMARONERA	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
CAÑA DE AZÚCAR	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
CICLO CORTO	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
CONIFERAS MADERABLES	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
FLOR SIN PROTECCIÓN	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
FORESTAL DIVERSOS USOS	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
FORESTAL MADERABLE	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
FORESTAL NO COMERCIALES	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
FRUTALES PERMANENTES	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
HUERTA	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
OTRAS AREAS	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
PALMA AFRICANA	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
PALMITO	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
PASTOS	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
PISCICOLA	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
TABACO	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
TE	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000
VEGETACIÓN NATURAL	28000	28000	30000	30000	230000	230000	21000	21000	36000	36000



ANEXO 3

La siguiente tabla de valores se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

COSTO DE MATERIALES

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua		m <sup>3</sup>	2,00
Cemento		Kg	0,14
Ripio Minado		m <sup>3</sup>	13,33
Polvo de piedra		m <sup>3</sup>	16,08
Acero de refuerzo $f_y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$		Kg	0,99
Piedra Molón		m <sup>3</sup>	5,50
Clavos		Kg	2,00
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15		m <sup>2</sup>	16,00
Columna, viga de madera rustica		m	4,50
Columna de caña guadua		m	1,50
Pared de madera rustica		m <sup>2</sup>	8,00
Mampara de Aluminio y Vidrio		m <sup>2</sup>	100,00
Zinc		m <sup>2</sup>	2,45
Galvalumen		m <sup>2</sup>	13,40
Steel Panel		m <sup>2</sup>	4,83
Adobe común		U	0,60
Tapial e=0.40 incluido encofrado		m <sup>2</sup>	9,00
Arena Fina		m <sup>3</sup>	11,67
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano		U	0,40
Eternit		m <sup>2</sup>	7,94
Ardex		m <sup>2</sup>	3,64
Duratecho		m <sup>2</sup>	6,65
Palma incluye alambre de amarre		m <sup>2</sup>	6,00
Paja incluye alambre de amarre		m <sup>2</sup>	5,00
Plástico Reforzado		m <sup>2</sup>	3,20
Policarbonato		m <sup>2</sup>	10,00
Bahareque		m <sup>2</sup>	4,00
Latilla de caña		m <sup>2</sup>	2,20
Correa tipo G200x50x15x3mm		Kg	1,00
Alfaja		m	1,50
Correa tipo G150x50x15x3mm		kg	1,00
Correa tipo G100x50x3mm		Kg	1,00
Teja Orellanana o Cuencana		U	0,49
Tira eucalipto		U	0,60
Tirafondo		U	0,50



Ladrillo Jaboncillo	U	0,38
Perfil Aluminio tipo 0,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	41,50
Geomembrana HDPE 1000	m <sup>2</sup>	4,94

**MANO DE OBRA**

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Hcón	3,18
Ay. de fierro	3,22
Ay. de carpintero	3,22
Albañil	3,22
Fierro	3,22
Maestro de obra	3,57
Chofer tipo D	4,67
Carpintero	3,39
Ay. De soldador	3,22
Operador de Retroexcavadora	3,57
Maestro estructura especializado	3,57
Maestro Soldador	3,57
Maestro Aluminero	3,57
Ay. Aluminero	3,39
Ay. Especializado	3,39
Instalador de perfilera aluminio	3,39

**EQUIPO Y MAQUINARIA**

DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
Herramienta menor	0,50
Compactador mecánico	5,00
Volqueta 12 m3	25,00
Concretera 1 Saco	5,00
Vibrador	4,00
Andamios	2,00
Retroexcavadora	25,00
Soldadora Eléctrica 300 A	2,00
Taladro Peq.	1,50
Camión Grúa	20,00