REPÚBLICA DEL ECUADOR

GACETA OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO DEL GAD MUNICIPAL DE GUAMOTE

ADMINISTRACIÓN DEL SR. DELFÍN QUISHPE APUGLLÓN

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE

ADMINISTRACIÓN 2019-2023

Guamote: Av. 10 de Agosto S/N y Abelardo Montalvo.

Telf. 2916-160

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUAMOTE

Páginas 74

SUMARIO

- ***"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020 – 2021".***
- ***LA* ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente documento tiene la finalidad de poner en su consideración el proyecto de: *Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, Así Como la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Guamote, que Regirá en El Bienio 2020 – 2021",* la misma que ha sido elaborada por la Subdirección de Avalúos y Catastros, considerando que es un instrumento del GADMCG que constituye la principal norma legal para el desarrollo y ejercicio de la misión institucional.

El desarrollo local, está supeditado a las resoluciones dictadas por las autoridades elegidas democráticamente por los pueblos, las mismas que basadas en disposiciones constitucionales y legales deben encaminarse al cumplimiento de sus competencias y asumir sus responsabilidades institucionales.

Es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, para lo cual realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, por lo que debe expedir ordenanzas cantonales, que rijan el catastro predial y el respectivo tributo previsto en la ley.

Por tal motivo es importante como entidad municipal dar cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales asumiendo las competencias y responsabilidades que le corresponden en el accionar de la gestión administrativa, por lo que la presente Ordenanza tiene como función primordial, regular la formación del catastro predial urbanos y rurales, así la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Guamote, para el bienio 2020-2021, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Tributario y demás leyes y normativa conexa vigente.

ORDENANZA Nº 007

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUAMOTE

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... ";*

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*";

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

QUE, EL Concejo Municipal del Cantón Guamote aprobó la ***LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019,*** mediante Registro Oficial Nº 220 de fecha 10/01/2018.

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.*"

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: *[...]*

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "*El impuesto sobre la propiedad urbana; rural";*

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"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, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";*

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guamote, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.";*

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

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

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

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 literal i), literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.*

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020 – 2021".

CAPITULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Guamote, 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 urbana y rural del cantón Guamote, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el BIENIO 2020-2021, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- 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 el Departamento Técnico 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.-** Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.
- **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.-** Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.
- **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.

Art. 4.- Clases de Bienes.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 5.- Del Catastro.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 6.- 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 urbano y rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 7.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios, el avalúo de los predios, 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.

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

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

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

Art. 8. Jurisdicción Territorial.- Comprende dos momentos de intervención:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y

dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la

codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 9. – Catastros y Registro de la Propiedad.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a las oficinas de catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO

Art. 10. – Valor De La Propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 11.- Sujeto Activo.- El sujeto activo, es el Gobierno autónomo, Descentralizado Municipal del cantón Guamote.

Art. 12.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos del impuesto los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las

sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Guamote.

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 yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.

b) En defecto 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 mostrencos o vacantes.

CAPITULO III

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 13.- Objeto del Impuesto.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 14.- 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.

Art. 15.- Impuestos que Gravan a los Predios Urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos dentro de los Art. 494 al 513 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN;

1. - El impuesto a los predios urbanos
2.- Impuestos adicional por solar no edificado.

Art. 16.- Valor De La Propiedad Urbana. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición detallados en el "MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN GUAMOTE PARA EL BIENIO 2020 - 2021".

El Concejo Municipal aprobará conjuntamente con esta ordenanza el modelo antes descrito, en el cual se expone detalladamente los procedimientos desarrollados en base a la concepción legal, técnica, metodológica y operativa del modelo de valoración del suelo y construcción a aplicarse en la formación del catastro predial urbano para el bienio 2020-2021.

1.- **VALOR DEL SUELO**. -El valor del suelo se establece tomando como base la siguiente información:

- Traspasos de bienes realizados en los cinco últimos años, de los que ha sido posible obtener información fidedigna.
- Observatorio de valor del suelo de peritos y agentes inmobiliarios.
- Planos temáticos de servicios e infraestructura, pendientes, uso de suelo, etc.

Luego de verificar la coherencia de la información y depurarla, se elaboró mediante procesamiento y análisis de los datos un plano con zonas homogéneas de valor que representan el costo del suelo por ubicación geográfica.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el "Valor unitario Base" de cada predio que será la mínima unidad geográfica.

1.1.- PLANOS DEL VALOR DE LA TIERRA. - El valor del suelo urbano de las Cabeceras parroquiales Matriz, Cebadas y Palmira y centro poblado Palmira de Dávalos del cantón Guamote para el bienio 2020-2021, constan en los planos de valor del suelo urbano adjuntos en el ANEXO 1 de la presente normativa y serán aprobados una vez que esta ordenanza sea discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Guamote.

1.2.- VALOR DEL TERRENO DE UN PREDIO. -El valor del terreno de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el "Valor Unitario Base", y por el factor de corrección total del valor de la tierra, a través de la siguiente formulación:

Valor del terreno del predio = A.t x VUB x FCt

Donde:

A.t = área de terreno expresado en m2
VUB= valor unitario base expresado en dólares por metro cuadrado ($USD/m2)
FCt= factor de corrección total.

1.2.1.- VALOR UNITARIO BASE.- A través de los planos de zonas homogéneas de valor, representadas por una capa ***SHAPE FILE*** y la ubicación de cada predio dentro de determinada zona de valor y empleando como herramienta el Sistema de Información Geográfico SINAT PLUS, el valor unitario base de la tierra se lo asigna de manera automatizada a cada lote, de esta manera se obtiene un valor unitario base para cada terreno de acuerdo a la zona de valor donde se ubica.

1.2.2.- FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL. - El factor de corrección total comprende la multiplicación de los factores de incremento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores

normalizados de corrección de los factores físicos, de uso del predio, de accesibilidad, de infraestructura y servicios e influencias urbanísticas del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente fórmula:

Factor de corrección total = (FCt)= [(f1) x (f2)x(f3)x(f4).….(f9)]

Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente bienio serán los siguientes:

VALORES NORMALIZADOS DE LOS FACTORES DE CORRECCIÓN

Tabla de Factores Nº 1

Coeficientes de Corrección por Relación Frente				
CODIGO	CÓDIGO FICHA	VALOR DEL FRENTE (m2)		FACTORES DE CORRECCIÓN
		DESDE	HASTA	
1	3	Menos de	5,00	**0,80**
2	3	5,01	8,00	**0,90**
3	3	8,01	12,00	**1,00**
4	3	12,01	20,00	**1,10**
5	3	20,01	Mas de	**1,20**

Coeficientes de Corrección por Relación Fondo				
CODIGO	CÓDIGO FICHA	VALOR DEL FRENTE (m2)		FACTORES DE CORRECCIÓN
		DESDE	HASTA	
1	3	Menos de	8,00	**1,00**
2	3	8,01	20,00	**1,02**
3	3	20,00	30,00	**1,00**
4	3	30,01	Mas de	**0,98**

Tabla de Factores Nº 2

Coeficientes de corrección por forma del Lote			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE VIA	FACTORES
1	3	Regular	**1,00**
2	3	Irregular	**0,98**
3	3	Muy Irregular	**0,96**

Tabla de Factores Nº 3

Coeficientes de Corrección por Tamaño del Lote.				
Relación de Tamaño				FACTOR
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	RANGO DE AREA DE CADA PREDIO (m2)		
		Desde	Hasta	
1	3	Menos de	148	**1,10**
2	3	148,01	160,00	**1,07**
3	3	160,01	180,00	**1,03**
4	3	180,01	260,00	**1,00**
6	3	260,01	300,00	**0,98**
7	3	300,01	340,00	**0,96**
8	3	340,01	380,00	**0,94**
9	3	380,01	440,00	**0,92**
10	3	440,01	500,00	**0,90**
11	3	500,01	560,00	**0,88**
12	3	Más de	560,01	**0,86**
NOTA: Según Factor de Relación de Tamaño entre el área del lote con la del Lote Tipo del Sector Catastral donde se encuentra implantado.				

Tabla de Factores Nº 4

Coeficientes de Corrección por Localización en la Manzana, Fachadas y Tipo de Acceso					
CÓDIGO	**CÓDIGO FICHA**	**CONDICION DE RELACION DE LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA**	**NÚMERO DE FACHADAS - HACIA CALLES PERIFÉRICAS**	**TIPO DE ACCESO**	**COEFICIENTES DE COORRECCIÓN (Tlf.)**
1	3	Lote Intermedio	1 FACHADA (Lote Tipo)	Con acceso vehicular	**1,00**
2	3	Lote Esquinero	2 FACHADAS	Con acceso vehicular	**1,10**
3	3	Lote Interior	0 FACHADAS	Sin acceso vehicular	**0,60**
4	3	Lote en Callejón	0 FACHADAS	Acceso vehicular restringido	**0,80**
5	3	Lote en Cabecera	3 FACHADAS	Con acceso vehicular	**1,15**
6	3	Lote Bifrontal	2 FACHADAS	Con acceso vehicular	**1,12**
7	3	Lote Manzanero	4 FACHADAS	Con acceso vehicular	**1,20**

Tabla de Factores Nº 5

Coeficientes de Corrección por Tipo de Suelo.

CÓDIGO.	CÓDIGO FICHA	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE DE DEPRECIACION	COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR
1	3	**Secos:** Lotes en áreas sin ningún tipo de riesgo natural o antropogénico, con aptitud para receptar asentamientos humanos	0,00%	**1,00**
2	3	**Cenagozos:** Lotes en zonas húmedas, de malas características de drenaje natural, donde se empoza temporalmente el agua superficial.	15,00%	**0,85**
3	3	**Inundable:** Lotes en zonas de inundación permanente o semipermanente, por causas de escorrentía o de desborde de cursos de agua adyacentes	30,00%	**0,70**
4	3	**Húmedo:** Lotes en zonas húmedas por fluctaciones de aguas de vertientes o fuertes lluvias, con una gran productividad primaria, son suelos muy fértiles	10,00%	**0,90**

Tabla de Factores Nº 6

Coeficientes de Corrección por Topografía del Suelo Urbano, según el Acceso Principal

CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO	FACTOR
1	3	Plano	**1.00**
2	3	Escarpado hacia arriba	**0,94**
3	3	Escarpado hacia abajo	**0,94**

Tabla de Factores Nº 7			
Coeficientes de corrección por infraestructura y servicios.			
CÓDIGO	**CÓDIGO FICHA**	**TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO**	**COEFICIENTE**
POR ABASTECIMIENTO DE AGUA			
1	3	NO TIENE	**0,99**
2	3	RED PÚBLICA TRATADA	**1,01**
3	3	CARRO REPARTIDOR	**0,99**
4	3	POZO	**0,98**
5	3	RIO / LAGO / MAR	**0,97**
POR EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS			
1	3	NO TIENE	**0,99**
2	3	RED PÚBLICA	**1,01**
3	3	RÍO O QUEBRADA	**0,95**
4	3	POZO CIEGO	**0,97**
5	3	OTRO	**0,95**
POR ENERGÍA ELÉCTRICA			
1	3	NO TIENE	**0,99**
2	3	PLANTA PROPIA	**0,99**
3	3	RED PÚBLICA	**1,01**

Tabla de Factores Nº 8			
Coeficientes de corrección por infraestructura y servicios.			
CÓDIGO	**CÓDIGO FICHA**	**TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO**	**COEFICIENTE**
POR RODADURA DE VIAS			
1	3	NO TIENE	**0,95**
2	3	TIERRA	**0,98**
3	3	LASTRE	**0,99**
4	3	ADOQUÍN	**1,01**
5	3	ASFALTO	**1,02**
6	3	HORMIGÓN	**1,02**
7	3	OTRO	**1,00**

Tabla de Factores Nº 9			
Coeficientes de corrección por infraestructura y servicios.			
CÓDIGO	**CÓDIGO FICHA**	**TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO**	**COEFICIENTE**
POR RECOLECCIÓN DE BASURA			
1	3	NO TIENE	**0,99**
2	3	CARRO RECOLECTOR	**1,01**
3	3	OTRAS	**1,00**

2.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en cada predio urbano del cantón Guamote, utilizando para ello el método de reposición, que consiste en calcular el avalúo de cada edificación a costos actualizados de construcción piso a piso, es decir simulando que la construcción se la hubiera concluido "hoy", para luego proceder a depreciarla de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio y de la edad del inmueble en cuestión.

2.1.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES. - Se define a un cierto número de construcciones predominantes o "tipo" que, por las características de sus componentes estructurales, funcionales y constructivas, representan a la totalidad de inmuebles que actualmente existen en las áreas urbanas del cantón Guamote. Se estableció un catálogo de edificaciones que constituido por 26 tipologías que tienen sus propias características genéricas en función de las diversas combinaciones de los materiales que conforman sus elementos estructurales constructivos:

Mad /Mad /Zinc	Mad /Mad /Teja	Autosoportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Zinc	Autosoportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Teja	Autosoportante N.T o Lad. Trab /HoAo /HoAo	Hierr /Hierr /Zinc	Hierr /Hierr /Teja	Hierr /Hierr /HºA°	HºA /HºA /Zinc	HºA° /HºA° /Teja	HºA /HºA /HºA	Caña /Caña /Zinc	Aluminio /Aluminio /Zinc otro
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
MADERA		AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CAÑA	ALUMINIO
Madera	Madera	No Tiene o Ladrillo Trabado	No Tieme o Ladrillo Trabado	No Tieme o Ladrillo Trabado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Caña	ALuminio
Madera	Madera	Madera o Hierro	Madera o Hierro	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Caña	ALuminio
Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Zinc / F.Cem
Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25

HºA /Mad /Zinc	HºA /Mad /Teja	HºA° /Mad /HºA	HºA° /Hierr /HºA	HºA° /Hierr /Zinc	HºA° /Hierr /Teja	Hierr /HºA° /Zinc	Hierr /HºA° /Teja	Hierr /HºA° /HºA°	Hierr /Mad /Zinc	Hierr /Mad /Teja	Hierr /Mad /HºA°	Mad /Hierr /Zinc
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	2	25	26
ESTRUCTURA MIXTA												
Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Madera
Madera	Madera	Madera	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Madera	Madera	Madera	Estructura Metálica
Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem
Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25

Tabla 2.1. Catálogo de tipologías de acuerdo a los elementos constructivos.

2.2.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. - El avalúo individual de cada una de las edificaciones del Cantón Guamote, será calculado individualmente por cada piso de cada uno de los bloques que pudieren existir en el predio, mediante el sistema automatizado diseñado para este fin.

Para cada edificación se establece, en primer término, la tipología a la que pertenece cada piso constructivo, que viene a constituir el V.U.B.Ep. (Valor Unitario Base), el cual luego es multiplicado el área de construcción por el modificado por los factores de corrección antes expuestos. El procedimiento a observar consiste en la aplicación de las expresiones matemáticas que se explican más adelante.

Ahora en el presente punto es preciso aclarar, como se calculará el AVALÚO GENERAL DE LAS EDIFICACIONES A.G.E. en cada piso.

A.G.E. (piso) = C.E.(piso) + C.A.(piso) + C.I.(piso)

Es decir, el costo general de cada piso resulta de sumar:

a) El costo de la estructura C.E.(piso), intervienen tres categorías
b) El costo de los acabados C.A.(piso), donde intervienen siete categorías,
c) El costo de las instalaciones C.I.(piso), donde intervienen dos categorías.

2.3.- COSTOS Y TABLAS DE RUBROS REFERENCIALES Y PESOS DE LA CONSTRUCCIÓN. - Los costos referenciales de los materiales de la construcción aplicables para el bienio serán los siguientes:

a) Costo de la estructura.

	MADERA		AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CAÑA	ALUMINIO
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
COSTO DE CIMENTACION/ m2	31,63	31,63	23,15	23,15	23,15	31,43	31,43	31,43	52,39	52,39	52,39	31,63	31,63
COSTO DE ESTRUCTURA/ m2	23,53	23,53	15,28	15,28	16,55	19,2	19,2	16,55	19,2	19,2	50,32	15,28	19,2

	ESTRUCTURA MIXTA												
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
COSTO DE CIMENTACION/ m2	52,39	52,39	52,39	52,39	52,39	52,39	31,43	31,43	31,43	31,43	31,43	31,43	31,63
COSTO DE ESTRUCTURA/ m2	23,53	23,53	23,53	34,44	34,44	34,44	19,2	19,2	16,55	23,53	23,53	23,53	34,44

Tabla 2.2. Costo de cimentación y estructura del valor de la estructura de cada tipología.

	MADERA		AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CAÑA	ALUMINIO
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
4. PAREDES	17,9894	20,86933	21,33322	21,33322	23,00174	22,81582	22,81582	22,81582	28,47233	28,47233	28,47233	7,527	28,472325
6. CUBIERTA	12,73453	15,0578	13,22127	15,63333	48,22213	11,8306	13,98896	43,14993	12,84494	17,61489	43,14993	11,61523	16,502794

	ESTRUCTURA MIXTA												
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
4. PAREDES	28,47233	28,47233	25,52183	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,472325
6. CUBIERTA	12,84494	17,61489	43,1137	43,14993	12,84494	17,61489	12,84494	17,61489	43,14993	12,84494	17,61489	43,14993	12,844935

Tabla 2.3. Costos unitarios de los elementos constructivos estructurales que se adicionan al costo de la estructura, para la valoración de cada piso.

El costo de la estructura de cada piso [C.E.(piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.E.(piso) = [C.Cimentación + C.estructura + Cparedes + Ccubierta] \times A_{(piso)}$$

Donde:

C. Cimentación: se obtiene de la tabla 2.2., luego de determinada la tipología del piso.
C. Estructura: se obtiene de la tabla 2.2., luego de determinada la tipología del piso.
C. paredes: se obtiene de la tabla 2.3., luego de determinada la tipología del piso.
C. cubierta: se obtiene de la tabla 2.3., luego de determinada la tipología del piso.
$A_{(piso)}$: Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

b) Costo de los acabados

	MADERA		AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CAÑA	ALUMINIO
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
1. REVESTIMIENTO DE PISOS	10,32	10,32	9,14	9,14	9,14	14,36	14,36	14,36	14,36	14,36	18,92	5,36	14,36
2. PUERTAS	6,13	7,66	4,38	5,47	5,47	11,69	11,69	11,69	8,70	8,70	10,02	0,76	8,70
3. VENTANAS	6,63	9,91	1,06	1,46	1,46	22,43	22,43	22,43	23,41	23,41	25,86	3,62	23,41
4. REVESTIMIENTO DE PAREDES	0,00	3,26	4,06	4,06	4,06	57,62	57,62	57,62	12,62	12,62	19,75	0,00	11,77
5. TUMBADOS	0,00	8,66	0,00	7,38	4,00	13,21	13,21	13,21	11,55	11,55	13,53	0,00	11,55
6. REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	0,00	0,00	0,00	0,00	6,25	0,00	0,00	5,59	0,00	0,00	5,59	0,00	0,00
7. VIDRIOS	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	4,54	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22

	ESTRUCTURA MIXTA												
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1. REVESTIMIENTO DE PISOS	12,90	12,90	16,99	18,92	14,36	14,36	14,36	14,36	18,92	14,36	14,36	18,92	14,36
2. PUERTAS	8,70	8,70	18,37	18,37	8,70	8,70	8,70	8,70	18,37	8,70	8,70	18,37	8,70
3. VENTANAS	23,41	23,41	26,90	25,86	23,41	23,41	23,41	23,41	25,86	23,41	23,41	25,86	23,41
4. REVESTIMIENTO DE PAREDES	11,77	11,77	22,21	23,82	12,62	12,62	12,62	12,62	23,82	12,62	12,62	23,82	12,62
5. TUMBADOS	11,19	11,19	11,77	12,15	11,55	11,55	11,55	11,55	12,15	11,55	11,55	12,15	11,55
6. REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	0,00	0,00	5,59	5,59	0,00	0,00	0,00	0,00	5,59	0,00	0,00	5,59	0,00
7. VIDRIOS	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54	4,54

Tabla 2.4. Costos unitarios de los acabados para la valoración de cada piso.

El costo de los acabados de cada piso [C.A.(piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.A.(piso) = \sum (C.A.(i)) \times A(piso)$$

Donde:

$\sum$ **(C.A.$_{(i)}$) :** sumatoria de costos unitarios obtenidos en la tala 2.4
A$_{(piso)}$: Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

d) Costo de las instalaciones

	MADERA		AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CAÑA	ALUMINIO
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
1. SANITARIAS	5,52	5,52	5,52	5,52	5,52	10,81	10,81	10,81	16,22	16,22	16,22	5,52	16,22
2. ELÉCTRICAS	5,19	5,19	5,19	5,19	5,19	15,07	15,07	15,07	22,61	22,61	22,61	4,15	9,04

	ESTRUCTURA MIXTA												
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1. SANITARIAS	8,85	8,85	10,81	10,81	8,85	8,85	8,85	8,85	10,81	8,85	8,85	10,81	8,85
2. ELÉCTRICAS	10,39	10,39	15,07	15,07	10,39	10,39	10,39	10,39	15,07	10,39	10,39	15,07	10,39

Tabla 2.5. Costos unitarios de las instalaciones para la valoración de cada piso.

El costo de las instalaciones por cada piso [C.I.(piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.I.(piso) = \sum (C.I.(i)) \times A(piso)$$

Donde:

$\sum$ **(C.I.$_{(i)}$) :** sumatoria de costos unitarios obtenidos en la tala 2.5.
A$_{(piso)}$: Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

2.4.- COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN. - El costo de la construcción es el valor que costaría la edificación y acabados que se encuentran dentro de cada predio como si la obra se hubiese acabado hoy, se obtendrá mediante la siguiente expresión:

$$C.C. = \sum [A.G.E. \text{ bloque (i)}]$$

Donde:

A.G.E. bloque (i): Avaluó general de cada bloque que es la sumatoria del avaluó de cada piso o costo de reposición por cada piso multiplicado por el factor de depreciación total FDt., (según 2.6.- CALCULO DE LA DEPRECIACIÓN).

2.5.- COSTO DE REPOSICIÓN. – El costo de reposición de una determinada construcción es el que se le asignaría si fuera nueva dicha construcción, es decir terminada en el momento del análisis. El valor depreciado de la construcción constituirá el Valor de Reposición multiplicado por el Factor de Depreciación de la construcción; es este valor el que se tomará para fines impositivos, con el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

2.6.- CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN. - A fin de proceder con el cálculo de la depreciación, se utilizarán los datos de estado y edad de la construcción, establecido en las fichas catastrales, los cuales serán procesados con rigor a las Tablas de factores 1, 2, 3, 4 reconocidas internacionalmente por ser objetivas y justas. La depreciación nos dará como resultado el valor final de la construcción.

Se aplicará la siguiente fórmula, la misma que se aplica por cada piso de cada bloque:

Factor de depreciación total = (FDt)= [(f1) x (f2) x (f3) x (f4)]

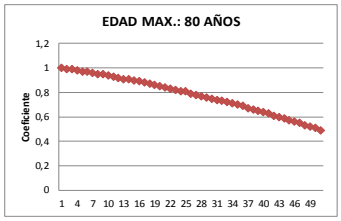
Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente bienio serán los siguientes:

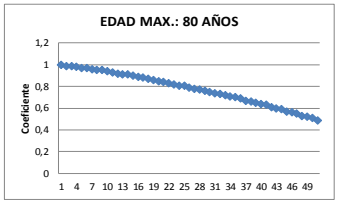
Tabla de Factores Nº 1

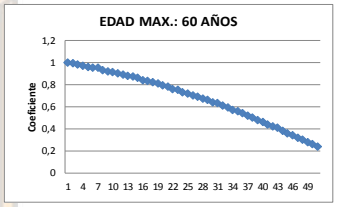
RANGOS DE EDAD		FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN EDAD Y MATERIALES DE ESTRUCTURA				
		EDAD MAX 80	EDAD MAX 80	EDAD MAX 60	EDAD MAX 60	EDAD MAX 50
		TIPOLOGÍAS Nº: 3, 4, 5, 9, 10, 11 HoAo y AUTOSOPORT.	TIPOLOGÍAS Nº.: 14,15,16, 17,18,19,20,21, 22,23,24,25,26 MIXTAS	TIPOLOGÍAS Nº: 1, 2 MADERA	TIPOLOGÍAS Nº: 6, 7, 8 ACERO	TIPOLOGÍAS Nº: 12 y 13 CAÑA, ALUMINIO
0	1	1	1	1	1	1
1	2	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
2	3	0,99	0,99	0,98	0,98	0,98
3	4	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97
4	5	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96
5	6	0,97	0,97	0,95	0,95	0,95
6	7	0,96	0,96	0,95	0,95	0,93
7	8	0,95	0,95	0,93	0,93	0,92
8	9	0,95	0,95	0,92	0,92	0,91
9	10	0,94	0,94	0,91	0,91	0,89
10	11	0,93	0,93	0,9	0,9	0,88
11	12	0,92	0,92	0,89	0,89	0,87
12	13	0,91	0,91	0,88	0,88	0,85
13	14	0,91	0,91	0,87	0,87	0,84
14	15	0,9	0,9	0,86	0,86	0,82
15	16	0,89	0,89	0,84	0,84	0,81
16	17	0,88	0,88	0,83	0,83	0,79
17	18	0,87	0,87	0,82	0,82	0,77
18	19	0,86	0,86	0,81	0,81	0,76
19	20	0,85	0,85	0,79	0,79	0,74
20	21	0,84	0,84	0,78	0,78	0,72
21	22	0,83	0,83	0,76	0,76	0,7
22	23	0,82	0,82	0,75	0,75	0,68
23	24	0,81	0,81	0,73	0,73	0,66
24	25	0,81	0,81	0,72	0,72	0,64
25	26	0,79	0,79	0,7	0,7	0,63
26	27	0,78	0,78	0,69	0,69	0,6
27	28	0,77	0,77	0,67	0,67	0,58
28	29	0,76	0,76	0,66	0,66	0,56
29	30	0,75	0,75	0,64	0,64	0,54
30	31	0,74	0,74	0,63	0,63	0,52
31	32	0,73	0,73	0,61	0,61	0,5
32	33	0,72	0,72	0,59	0,59	0,48
33	34	0,71	0,71	0,57	0,57	0,45
34	35	0,7	0,7	0,56	0,56	0,43
35	36	0,69	0,69	0,54	0,54	0,41
36	37	0,67	0,67	0,52	0,52	0,38
37	38	0,66	0,66	0,5	0,5	0,36
38	39	0,65	0,65	0,48	0,48	0,33
39	40	0,64	0,64	0,46	0,46	0,31
40	41	0,63	0,63	0,44	0,44	0,28
41	42	0,61	0,61	0,42	0,42	0,25
42	43	0,6	0,6	0,41	0,41	0,23
43	44	0,59	0,59	0,38	0,38	0,2
44	45	0,57	0,57	0,36	0,36	0,2
45	46	0,56	0,56	0,34	0,34	0,2
46	47	0,55	0,55	0,32	0,32	0,2
47	48	0,53	0,53	0,3	0,3	0,2
48	49	0,52	0,52	0,28	0,28	0,2
49	50	0,51	0,51	0,26	0,26	0,2
50	y más	0,49	0,49	0,24	0,24	0,2

NOTA: Edad Máxima de depreciación se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor Residual, 20% .

GRÁFICOS DE FUNCIÓN LOGARÍTMICA







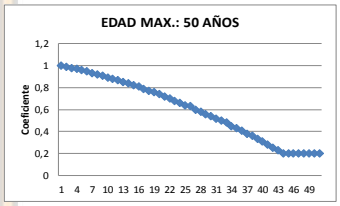


Tabla de Factores Nº 2

FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE LAS EDIFICACIONES				
CODIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
3	1	MUY BUENO	0%	1,10
3	2	BUENO	0%	1,00
3	3	REGULAR	5%	0,95
3	4	MALO	20%	0,80
3	5	OBSOLETO	50%	0,50

Tabla de Factores Nº 3

FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE INTERVENCIÓN				
CODIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE APRECIACIÓN	FACTOR
3	1	EN ESTRUCTURA	0%	1,00
3	2	EN ACABADOS	0%	1,00
3	3	TERMINADA	0%	1,00
3	4	EN PLANOS	0%	1,00
3	5	ABANDONADA	-10%	0,90
3	6	RECONSTRUIDA	10%	1,10
3	7	SIN MODIFICACIÓN	0%	1,00

Tabla de Factores Nº 4

FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACABADOS DE LAS EDIFICACIONES				
CODIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE APRECIACIÓN O DEPRECIACIÓN	FACTOR
3	1	NO TIENE	-20%	0,80
3	2	ECONÓMICO	-10%	0,90
3	3	BÁSICO TRADICIONAL	0%	1,00
3	4	BUENO	10%	1,10
3	5	LUJO	20%	1,20

3.- VALOR DE LAS MEJORAS. - Se establece el valor de las mejoras que se hayan desarrollado con el carácter de permanente dentro de una determinada construcción o en un determinado predio urbano del cantón Guamote, utilizando para ello el método de reposición, que consiste en calcular el avalúo de cada mejora a costos actualizados de construcción de manera unitaria, es decir simulando que la construcción se la hubiera concluido "hoy", para luego proceder a depreciarla de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio y de la edad del inmueble en cuestión.

3.1.- CATÁLOGO DE MEJORAS. - Se ha seleccionado un cierto número de mejoras predominantes o "tipo" que, representan a la totalidad de las actualmente existen en las áreas urbanas del cantón Guamote. Se estableció un catálogo se puede apreciar en la tabla 3.1

3.2.- COSTO DE LAS MEJORA. - El costo de las mejoras es el valor que se invertiría si las mejoras que se encuentran dentro de cada predio se hubiesen implementado hoy, se obtendrá mediante la siguiente expresión:

$$C.M.\ (predio) = \sum [C.M.\ (i)\ ]$$

Dónde:

C.M. (i): Costo de cada mejora, para lo cual se determina el costo de reposición y se multiplica por el factor de depreciación total fDt. Obteniéndose el avalúo por mejora.

C.M.(predio): La sumatoria del avaluó de cada mejora, obteniéndose un avalúo total por mejoras en el predio.

A.1. COSTO POR UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS

		UNIDAD	PRECIO	VIDA UTIL	VALOR RESID.
1. ASCENSOR	ASCENSOR	UNIDAD	52.769,90	20	20%
	MONTACARGA	UNIDAD	31.661,94	20	20%
2. AIRE ACONDICIONADO	CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	m2	51,65	20	20%
	SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA	m2	86,08	20	20%
3. SISTEMA SEGURIDAD	SISTEMA DE TRASMISIÒN	m2	15,07	15	20%
	SISTEMA DE VIGILANCIA	m2	15,07	15	20%
4. PISCINA	PISCINA DESCUBIERTA	m2	282,12	35	40%
	PISCINA CUBIERTA	m2	418,01	35	40%
5. CERRAMIENTOS EXTERIORES	CERRAMIENTO DE LADRILLO SIN ENLUCI	ml	136,89	35	40%
	CERRAMIENTO DE ADOBE	ml	39,54	35	40%
	CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMP	ml	58,88	35	40%
	CERRAMIENTO LADRILLO-BLOQUE ENLU	ml	178,61	35	40%
	CERRAMIENTO HIERRO SOBRE MAMPOS	ml	228,86	35	40%
	CERRAMIENTO DE PIEDRA	ml	247,35	35	40%
	CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE -	ml	240,82	35	40%
6. INSTALACIONES DEPORTIVAS	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m2	7,75	20	40%
	CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	m2	42,81	20	40%
	CANCHA DEPORTIVA CÉSPED NATURAL	m2	21,94	20	40%
	CANCHA DEPORTIVA CÉSPED SINTÉTICO	m2	39,17	20	40%
7. PATIOS Y JARDINES	JARDINES	m2	19,05	35	40%
8. MUROS DE CONTENCIÓN	MURO DE PIEDRA	m3	176,01	35	40%
9. INSTALACIONES ESPECIALES	SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA ELÉ	UNIDAD	3.238,34	20	20%
	CISTERNA	UNIDAD	801,95	20	20%
	RESERVORIO	UNIDAD	1.603,90	35	40%
	TANQUE DE AGUA	UNIDAD	801,95	35	40%
	ASADERO O BBQ	UNIDAD	827,42	35	40%
10. OTRAS INSTALACIONES	PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	UNIDAD	1.698,95	20	40%
	PORTÓN AUTOMÁTICO DE MADERA DE	UNIDAD	1.698,95	20	40%
	SISTEMA DE TRASMISIÓN SATELITAL	GLOBAL	1.307,17	20	40%
	SISTEMA CONTRA INCENDIO	GLOBAL	2.168,60	35	40%
	SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	GLOBAL	1.460,60	35	40%
11. PROTECCIÓN DE VENTANAS Y PUERTAS	PROTECCIÓN DE PUERTAS DE METAL	GLOBAL	95,90	35	40%
	PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	GLOBAL	59,67	35	40%
	PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	GLOBAL	53,96	35	40%
	PROTECCIÓN DE PUERTAS DE MADERA	GLOBAL	105,98	35	40%

Tabla 2.5. *Tipos de mejora, costos unitarios de las mismas, tiempo de vida útil y valor residual.*

3.3.- COSTO DE REPOSICIÓN. - El costo de reposición de una determinada mejora es el que se le asignaría si fuera nueva, es decir terminada o implementada en el momento del análisis. El valor depreciado de la mejora constituirá el Valor de Reposición multiplicado por el Factor de Depreciación de la mejora; es este valor el que se tomará para fines impositivos, con el objetivo de obtener el valor de las mejoras en su estado real al momento de la valuación.

3.4.- CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN. - A fin de proceder con el cálculo de la depreciación, se utilizarán los datos de estado y edad de las mejoras, establecido en las fichas catastrales, los cuales serán procesados con rigor a las Tablas de factores 5, 6, 7, reconocidas internacionalmente por ser objetivas y justas. La depreciación nos dará como resultado el valor final de la construcción.

Se aplicará la siguiente fórmula, la misma que se aplica por cada piso de cada bloque:

Factor de depreciación total = (FDt)= [(f5) x (f6) x (f7)]

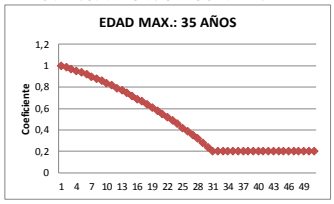
Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente bienio serán los siguientes:

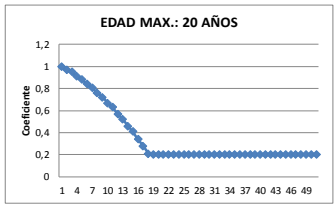
Tabla de Factores Nº 5

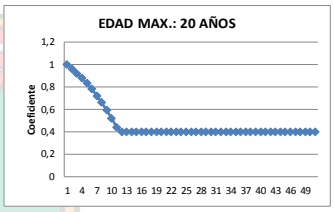
RANGOS DE EDAD		FACTOR DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD EN MEJORAS				
		EDAD MAX 35	EDAD MAX 20	EDAD MAX 20	EDAD MAX 15	EDAD MAX 15
		DEP MAX 20%	DEP MAX 40%	DEP MAX 20%	DEP MAX 40%	DEP MAX 20%
0	1	1	1	1	1	1
1	2	0,99	0,97	0,97	0,96	0,96
2	3	0,97	0,95	0,95	0,92	0,92
3	4	0,95	0,91	0,91	0,88	0,88
4	5	0,94	0,88	0,88	0,83	0,83
5	6	0,92	0,84	0,84	0,78	0,78
6	7	0,9	0,81	0,81	0,72	0,72
7	8	0,88	0,76	0,76	0,66	0,66
8	9	0,86	0,72	0,72	0,59	0,59
9	10	0,84	0,67	0,67	0,52	0,52
10	11	0,82	0,63	0,63	0,44	0,44
11	12	0,79	0,57	0,57	0,4	0,36
12	13	0,77	0,52	0,52	0,4	0,28
13	14	0,75	0,46	0,46	0,4	0,2
14	15	0,72	0,41	0,41	0,4	0,2
15	16	0,69	0,4	0,34	0,4	0,2
16	17	0,67	0,4	0,28	0,4	0,2
17	18	0,64	0,4	0,21	0,4	0,2
18	19	0,61	0,4	0,2	0,4	0,2
19	20	0,58	0,4	0,2	0,4	0,2
20	21	0,55	0,4	0,2	0,4	0,2
21	22	0,52	0,4	0,2	0,4	0,2
22	23	0,49	0,4	0,2	0,4	0,2
23	24	0,46	0,4	0,2	0,4	0,2
24	25	0,42	0,4	0,2	0,4	0,2
25	26	0,39	0,4	0,2	0,4	0,2
26	27	0,35	0,4	0,2	0,4	0,2
27	28	0,32	0,4	0,2	0,4	0,2
28	29	0,28	0,4	0,2	0,4	0,2
29	30	0,24	0,4	0,2	0,4	0,2
30	31	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
31	32	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
32	33	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
33	34	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
34	35	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
35	36	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
36	37	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
37	38	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
38	39	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
39	40	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
40	41	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
41	42	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
42	43	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
43	44	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
44	45	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
45	46	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
46	47	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
47	48	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
48	49	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
49	50	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
50	y más	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2

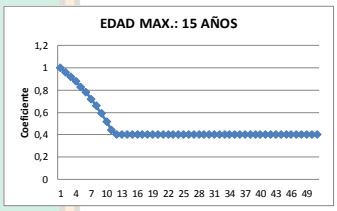
NOTA: La Edad Máxima de depreciación se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor Residual, entre 40% y 20% .

GRÁFICOS DE FUNCIÓN LOGARÍTMICA









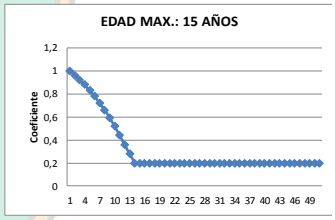


Tabla de Factores Nº 6

FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE LAS EDIFICACIONES				
CODIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
3	1	MUY BUENO	0%	1,10
3	2	BUENO	0%	1,00
3	3	REGULAR	5%	0,95
3	4	MALO	20%	0,80
3	5	OBSOLETO	50%	0,50

FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE INTERVENCIÓN				
CODIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE APRECIACIÓN	FACTOR
3	1	EN ESTRUCTURA	0%	1,00
3	2	EN ACABADOS	0%	1,00
3	3	TERMINADA	0%	1,00
3	4	EN PLANOS	0%	1,00
3	5	ABANDONADA	-10%	0,90
3	6	RECONSTRUIDA	10%	1,10
3	7	SIN MODIFICACIÓN	0%	1,00

Art. 17. - Determinación de la Base Imponible.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN y otras leyes.

Art. 18. – Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares no Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se aplicara 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 aplicara transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

Art. 19.- Impuesto A Los Solares No Edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %o) que se cobrará sobre el valor, que gravarán a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del GAD Guamote una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto, u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

   Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 20.- Determinación Del Impuesto Predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0,55 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 21.- DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES. – Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 22.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos al pago del impuesto a la propiedad rural, todos los propietarios o poseedores de predios ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Guamote, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón de conformidad a la ley.

Art. 23.- Impuestos que gravan a la propiedad rural.- los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

1. El impuesto a la propiedad rural.

Art. 24.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Guamote 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

Art. 25.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores 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.

Art. 26.- 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.

Art. 27.- 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.

Art. 28.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) <u>El valor del suelo rural</u>

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[1]:

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:

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

[1] Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento ha determinado predio.

Dónde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares ($USD)
$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecado con las ZAH, expresada en hectáreas
$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares por hectárea ($USD/ha)
IPC = índice de precio al consumidor

Anexo 2 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural.
Anexo 3 que corresponde a la Matriz de Valor.

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 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

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,15
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1
NO APLICA	1

***Factores aplicados a subpredios* según la pendiente:**

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 – 5	PLANA	1,00
2	5 – 10	SUAVE	1,00
3	10 – 20	MEDIA	0,99
4	20 – 35	FUERTE	0,98
5	35 – 45	MUY FUERTE	0,97
6	45 – 70	ESCARPADA	0,96
7	> 70	ABRUPTA	0,95

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio
$A_{1\cdots n}$ = Área de Intersección
$fp_{1\cdots n}$= Factor pendiente del área de intersección
A_t= Área Total

***Factores aplicados a subpredios* según la edad:**

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,99
FIN DE PRODUCCION	0,99
NO APLICA	1

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

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,03
2	ALTA	1,02
3	MODERADA	1,01
4	REGULAR	1,00
5	BAJA	0,99
6	MUY BAJA	0,98

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio
A_1 = Área de Intersección
fp = Factor Accesibilidad
A_t= Área Total

***Factores aplicados a* predios según la titularidad:**

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,99
S/I	1

***Factores aplicados a* predios según la diversificación:**

DIVERSIFICACIÓN-FD

CALIFICACIÓN	*CANTÓN*	*APLICACIÓN DE FACTOR*
Mérito	2,00	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	1,00	
Demérito	0,50	

b) <u>El valor de la edificaciones y de reposición</u>

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^2), que se indican en el *Anexo4 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:

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

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares por metros cuadrados ($USD/m^2)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares por metros cuadrados ($USD/m^2)

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 demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

Dónde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares ($USD)
V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares ($USD)
S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

Dónde:

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares ($USD)
IPC = índice de precio al consumidor
f_t = Factor total

$$f_t = f_d \times f_e \text{ x } f_u$$

Dónde:

f_d = 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_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.
f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2019.

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)

CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL – BASICO	0.10
2	ECONOMICO	0.15

3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,77	78,17	81,56	84,96
2	Acero	73,45	76,79	80,13	83,47
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,43	60,04	62,65	65,26
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41

2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	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.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO 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
Bueno	1,00

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	**ESTRUCTURA**	**RANGO***		**CANTONAL**
		MAXIMO	**MINIMO**	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA **OPCION 2** (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA **OPCION 1** (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975

12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

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

VALORES EN USD$ POR m^2 DE CONSTRUCCIONES AGROINSDUSTRIALES /MATERIALES	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
SALA DE ORDEÑO	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
GALPON AVICOLA	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,08												
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11								20,11				
INVERNADEROS									5,79	7,00	5,50	4,58	3,50
TENDALES	29,43												

Art. 29.- Determinación de la Base imponible.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero punto veinticinco por mil) hasta el 3.00X1000 (tres por mil), aplicando una alícuota al avaluó total.

Art. 30.- Banda impositiva.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.55 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31.- 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.

Art. 32.- 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 a la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda 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.

CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Art. 33.- Tributo adicional al impuesto predial.- Al mismo tiempo con el impuesto predial se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicios administrativos. - El valor de esta tasa anual es de 1 USD por cada unidad predial urbana y 0.50 USD por cada unidad predial rural.
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 urbana o rural, tal como lo establece la Ley.

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

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 34.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial las siguientes propiedades:

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

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

Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren 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,

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.

Art. 35.- 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 prendaría, 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, sufriere 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 a la dirección financiera.

Art. 36.- 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.

Art. 37.- 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 Financiero Municipal quien resolverá su aplicación.

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

Especialmente, se consideraran 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 respectos del siguiente ejercicio económico.

Art. 38.- 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 solicitaran al Consejo 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, sentamientos 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 VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 39.- 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 50% del pago del impuesto 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 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 una copia simple de la escritura y el pago del impuesto predial del año vigente.

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, sicológica 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 VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 40.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada

bienio. La Dirección 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.

Art. 41.- 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 Unidad de Avalúos y Catastros 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.

Art. 42.- 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 anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 43.- 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.

Art. 44.- 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 IX

DE LA RECAUDACION DE TRIBUTOS Y ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 45.- 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.

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.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería.

Art. 46.- 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.

Art. 47.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director 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.

Art. 48.- 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.

Art. 49.- 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.

Art. 50.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 51. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe de Rentas comunicará al Director 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 Financiero y el Jefe de la Unidad de Rentas.

Art. 52.- 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.

Art. 53.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Guamote 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 cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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.

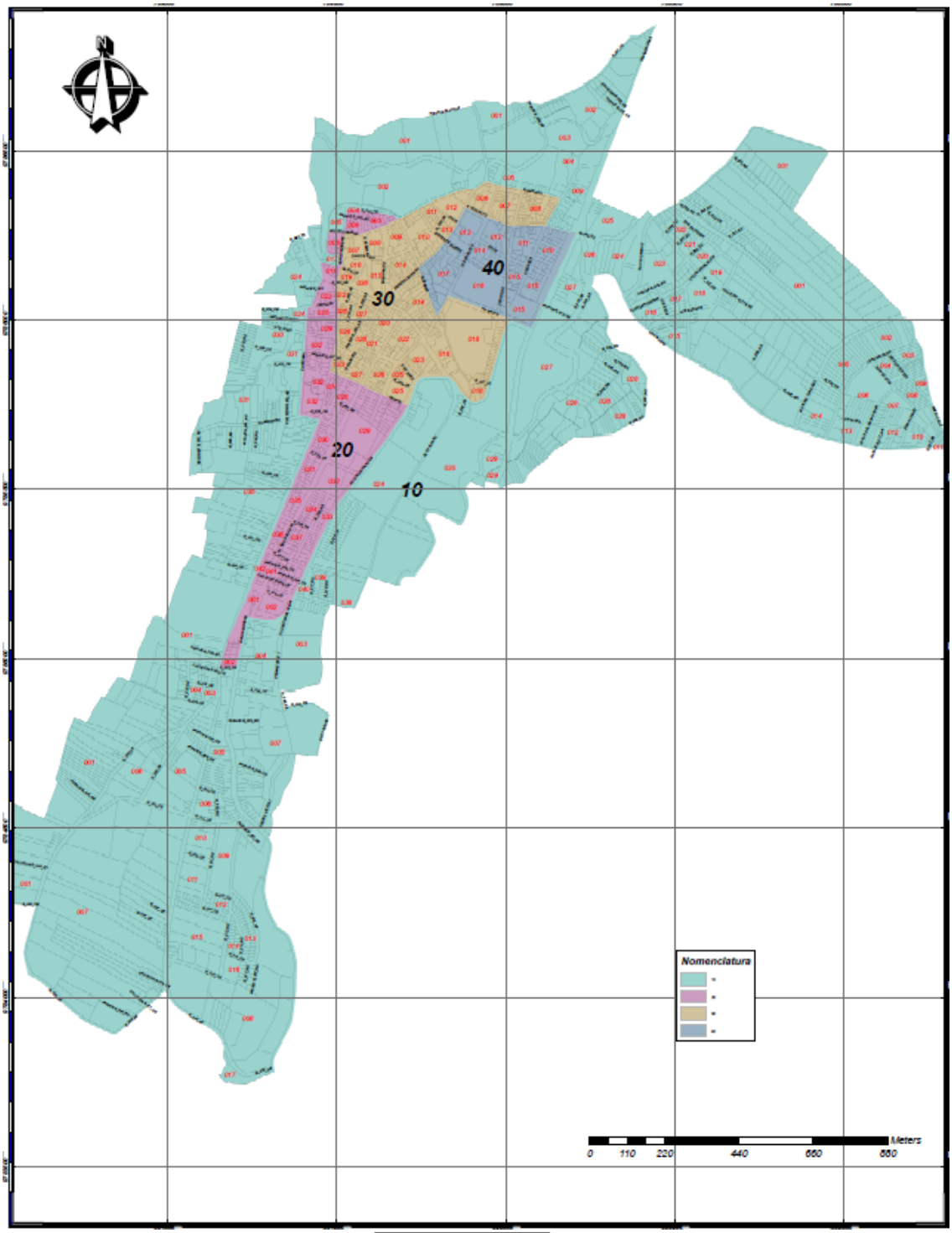
CUARTA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA.- Vigencia.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción del Señor Alcalde y su Promulgación, en la página Web Institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2020-2021.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Al no contar a la fecha de expedición de la presente ordenanza la delimitación urbana del cantón Guamote se consideraran áreas urbanas las establecidas en la consultoría de actualización catastral urbana del cantón Guamote.

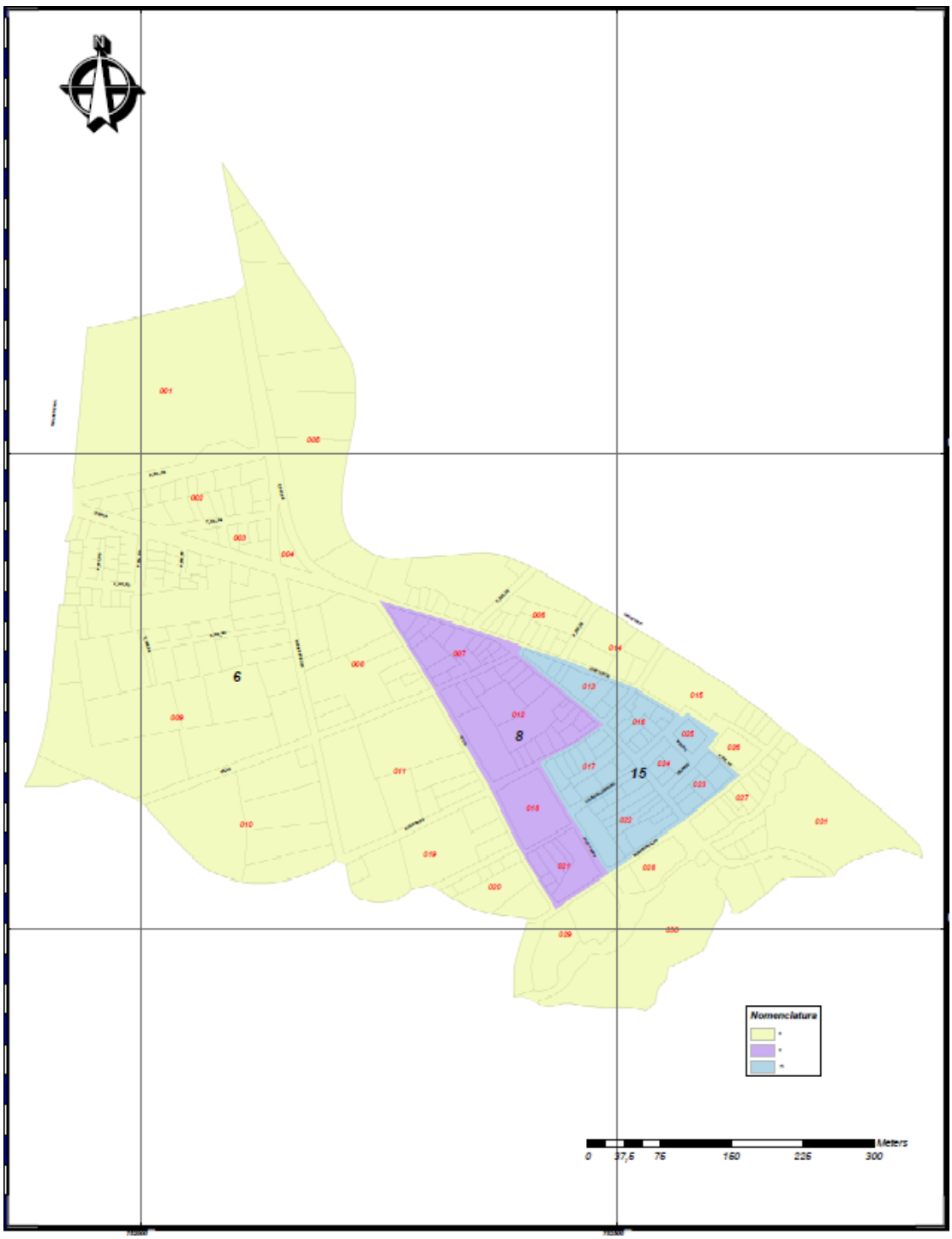
Anexo 1: MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO GUAMOTE



Nomenclatura

- 10
- 20
- 30
- 40

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO PALMIRA



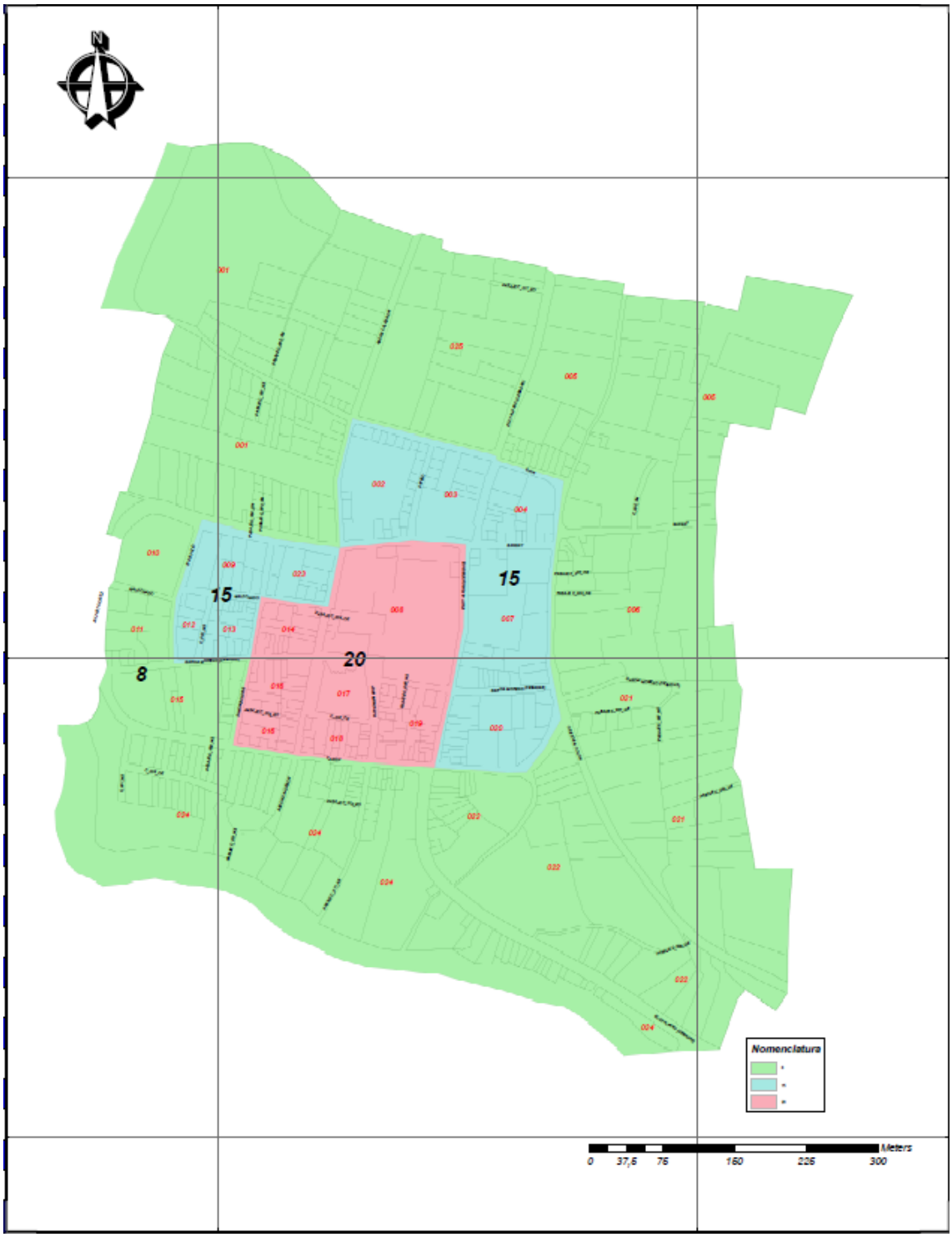
Nomenclatura

6

8

15

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO CEBADAS



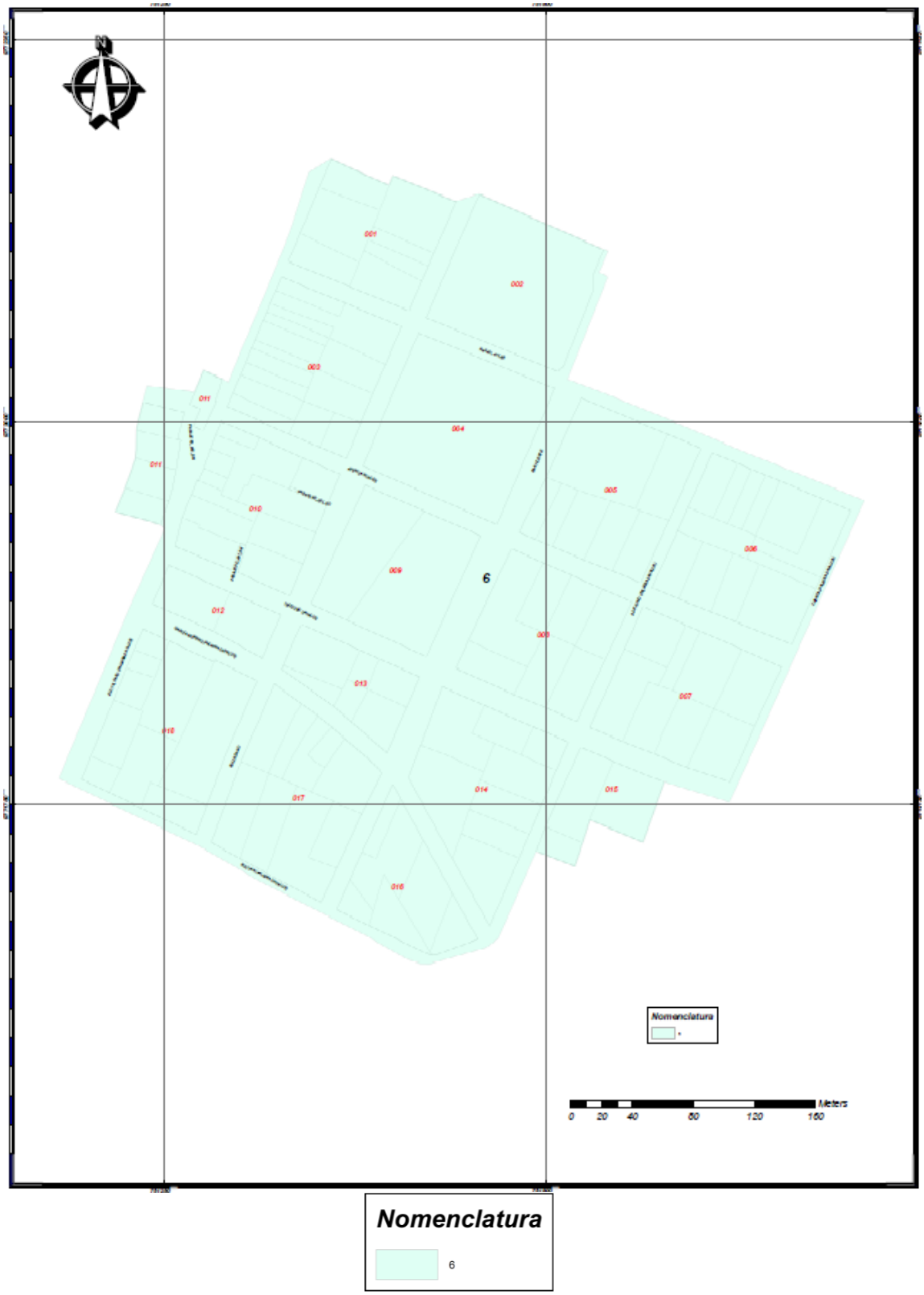
Nomenclatura

8

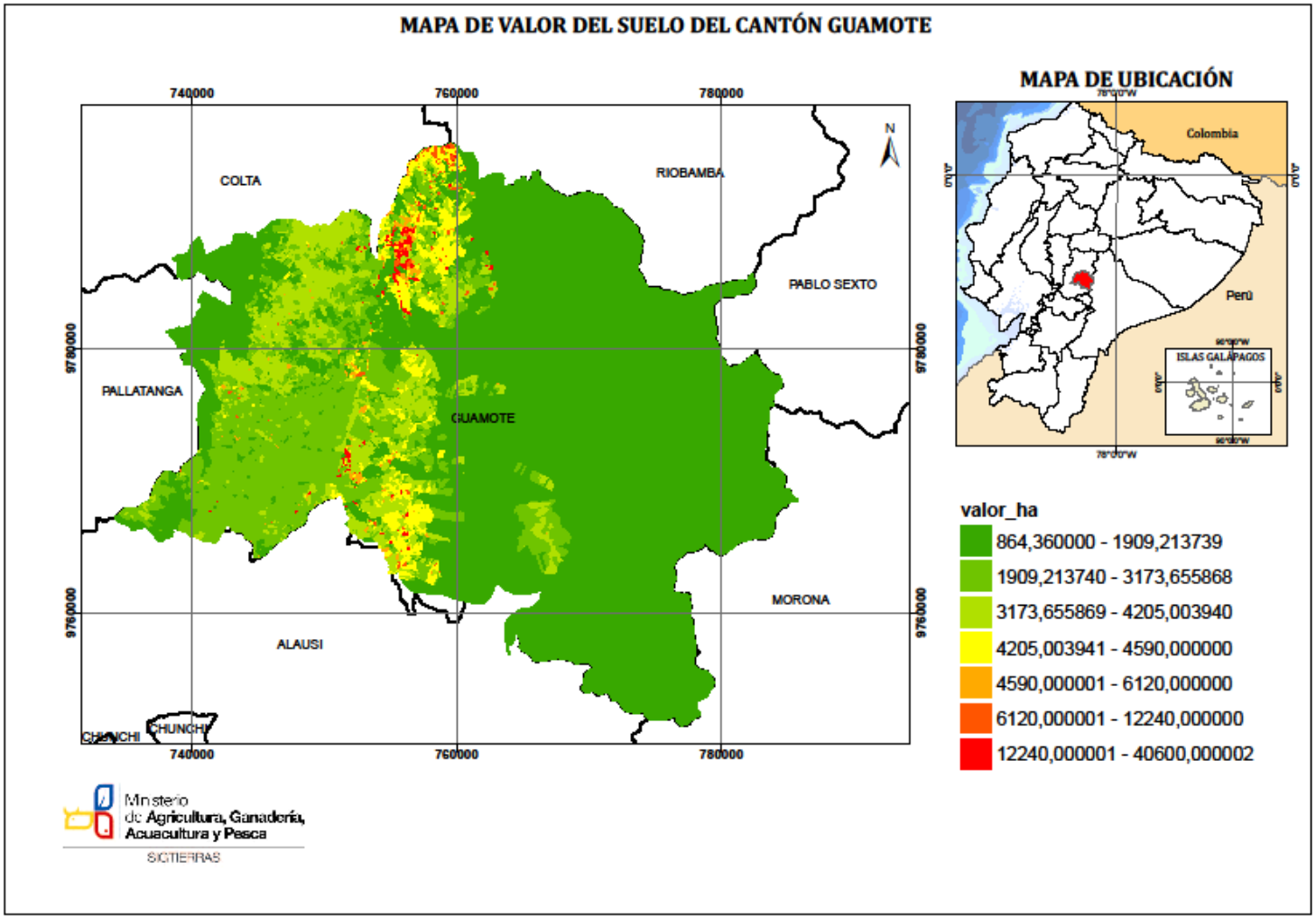
15

20

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO PALMIRA DAVALOS



Anexo 2: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



ANEXO 3: Matriz de Valor

nombre	0606ZH01		0606ZH02		0606ZH03		0606ZH04		0606ZH05	
	no_tecnificado	tecnificado	no_tecnificado	tecnificado	no_tecnificado	tecnificado	no_tecnificado	tecnificado	no_tecnificado	tecnificado
ÁREA CONSTRUIDA	15000	15000	20000	20000	18000	18000	12000	12000	30000	30000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	900	900	1100	1100	1000	1000	900	900	1100	1100
CAÑA DE AZÚCAR	3000	3000	3000	3000	4000	4000	3300	3300	4500	4500
CICLO CORTO	3000	3000	4000	4000	4000	4000	3300	3300	4500	4500
CONÍFERAS MADERABLES	2400	2400	2500	2500	2400	2400	2400	2400	2500	2500
FLOR SIN PROTECCIÓN	3000	3000	4000	4000	3000	3000	2700	2700	4000	4000
FORESTAL DIVERSOS USOS	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
FORESTAL MADERABLE	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
FORESTAL NO COMERCIALES	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
FRUTALES SEMIPERMANENTES	3500	3500	4700	4700	4200	4200	3500	3500	4700	4700
HUERTA	3500	3500	4700	4700	4200	4200	3500	3500	4700	4700
OTRAS AREAS	3500	3500	11500	11500	9000	9000	6000	6000	11500	11500
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	3000	3000	3900	3900	3000	3000	2700	2700	3900	3900
PASTOS	3500	3500	4500	4500	4000	4000	3300	3300	4500	4500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	25000	25000	30000	30000	35600	35600	35600	35600	40000	40000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	23000	23000	25000	25000	20200	20200	20200	20200	30000	30000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	20000	20000	15000	15000	16200	16200	16200	16200	20000	20000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	10000	10000	8000	8000	12100	12100	12100	12100	15000	15000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	6000	6000	4000	4000	9100	9100	9100	9100	10000	10000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	3000	3000	2000	2000	6100	6100	6100	6100	5000	5000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	1500	1500	1000	1000	4000	4000	4000	4000	1000	1000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	750	750	750	750	800	800	800	800	750	750
VEGETACIÓN NATURAL	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
CHAPARRAL - PAJONAL	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
PASTOS NATURALES	1750	1750	2250	2250	2000	2000	1665	1665	2200	2200

ANEXO 4

La siguiente ***tabla de valores de agregación*** se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.***COSTO DE MATERIALES***

CODIGO	***DESCRIPCION***	***UNIDAD***	***PRECIO UNITARIO***
101	*Agua*	*m3*	*$ 2,00*
103	*Cemento*	*Kg*	*$ 0,16*
104	*Ripio Minado*	*m3*	*$ 13,33*
105	*Polvo de piedra*	*m3*	*$ 16,08*
111	*Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2*	*Kg*	*$ 1,00*
125	*Piedra Molón*	*m3*	*$ 15,00*
132	*Clavos*	*Kg*	*$ 1,50*
142	*Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15*	*m2*	*$ 16,00*
148	*Columna, viga de madera rustica*	*M*	*$ 4,50*
149	*Columna de caña guadua*	*M*	*$ 1,50*
152	*Pared de madera rustica*	*m2*	*$ 8,00*
154	*Mampara de Aluminio y Vidrio*	*m2*	*$ 100,00*
155	*Zinc*	*m2*	*$ 3,58*
156	*Galvalumen tipo teja*	*m2*	*$ 13,00*
157	*Steel Panel*	*m2*	*$ 5,06*
158	*Adobe común*	*U*	*$ 0,60*
159	*Tapial e=0.40 incl encofrado*	*m2*	*$ 9,00*
161	*Arena Fina*	*m3*	*$ 16,00*
163	*Bloque 15 x 20 x 40 Liviano*	*U*	*$ 0,40*
165	*Eternit*	*m2*	*$ 7,94*
166	*Ardex*	*m2*	*$ 3,64*
167	*Duratecho*	*m2*	*$ 4,00*
170	*Palma incluye alambre de amarre*	*m2*	*$ 6,00*
171	*Paja incluye alambre de amarre*	*m2*	*$ 5,00*
172	*Plastico Reforzado*	*m2*	*$ 3,20*
173	*Policarbonato*	*m2*	*$ 12.61*
176	*Bahareque*	*m2*	*$ 4,00*
177	*Latilla de caña*	*m2*	*$ 2,20*
196	*Correa tipo G200x50x15x3mm*	*Kg*	*$ 1,15*
209	*Alfajia*	*m*	*$ 1,50*
211	*Correa tipo G150x50x15x3mm*	*Kg*	*$ 1,15*
213	*Correa tipo G100x50x3mm*	*Kg*	*$ 1,15*
214	*Teja Lojana o Cuencana*	*U*	*$ 0,49*
215	*Tira eucalipto*	*U*	*$ 0,60*
216	*Tirafondo*	*U*	*$ 0,15*
240	*Ladrillo Jaboncillo*	*U*	*$ 0,25*
252	*Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m*	*M*	*$ 41,50*
249	*Geomembrana HDPE 1000*	*m2*	*$ 4,41*

MANO DE OBRA

CODIGO	*TRABAJADOR*	*JORNAL REAL*
1000	*Peón*	*3,58*
1004	*Ay. de fierrero*	*3,62*
1005	*Ay. de carpintero*	*3,62*
1011	*Albañil*	*3,62*
1014	*Fierrero*	*3,62*
1023	*Maestro de obra*	*4,01*
1024	*Chofer tipo D*	*5,26*
1028	*Carpintero*	*3,62*
1037	*Ay. De soldador*	*3,62*
1038	*Operador de Retroexcavadora*	*4,01*
1051	*Maestro estructura especializado*	*4,01*
1056	*Maestro Soldador*	*4,01*
1057	*Maestro Aluminero*	*4,01*
1058	*Ay. Aluminero*	*3,62*
1062	*Ay. Especializado*	*3,62*
1065	*Instalador de perfileria aluminio*	*3,82*

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	*DESCRIPCION*	*COSTO HORA*
2000	*Herramienta menor*	*$ 0,50*
2001	*Compactador mecánico*	*$ 5,00*
2002	*Volqueta 12 m3*	*$ 25,00*
2003	*Concretera 1 Saco*	*$ 5,00*
2006	*Vibrador*	*$ 4,00*
2010	*Andamios*	*$ 0,60*
2013	*Retroexcavadora*	*$ 25,00*
2043	*Soldadora Eléctrica 300 A*	*$ 4,00*
2055	*Taladro Peq.*	*$ 1,00*
2058	*Camión Grua*	*$ 20,00*

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote a los 13 días del mes de diciembre del 2019.

Sr. Manuel Puculpala
VICEALCALDE
DEL GADMCG – GUAMOTE

Abg. Marlene Caín
SECRETARIA DEL CONCEJO
DEL GADMCG

CERTIFICO: Que ***LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020 – 2021.*** Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote en las fechas señaladas; en primer Debate en sesión Ordinaria del 10 de diciembre del 2019; y, en segundo Debate en sesión Extraordinaria del 13 de diciembre del 2019.

Abg. Marlene Caín
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADMCG

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020 – 2021, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote, en las fechas señaladas; y de conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CUMPLASE.-**

Guamote, 18 de diciembre del 2019

Abg. Marlene Caín
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADMCG

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUAMOTE.- Guamote 18 de Diciembre del 2019.- Vistos: por cuanto ***LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020 – 2021,*** reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo establecido en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.-**

Sr. Delfín Quishpe Apugllon
ALCALDE DEL GADMCG – GUAMOTE

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE.- proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el Sr. Delfín Quishpe Apugllon, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**

Abg. Marlene Caín
SECRETARIA DEL GADMCG

EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente documento tiene la finalidad de poner en su consideración el proyecto de: *Ordenanza para la Actualización Del Catastro Urbano De La Ciudad De Guamote, Cabeceras Parroquiales de Cebadas y Palmira y Centro Poblado Palmira Dávalos*, la misma que ha sido elaborada por la Subdirección de Avalúos y Catastros, considerando que es un instrumento del GADMCG que constituye la principal norma legal para el desarrollo y ejercicio de la misión institucional.

El desarrollo local está supeditado a las resoluciones dictadas por las autoridades elegidas democráticamente por los pueblos, las mismas que basadas en disposiciones constitucionales y legales deben encaminarse al cumplimiento de sus competencias y asumir sus responsabilidades institucionales.

Es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, para lo cual realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Por tal motivo es importante como entidad municipal dar cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales asumiendo las competencias y responsabilidades que le corresponden en el accionar de la gestión administrativa, por lo que la presente Ordenanza tiene como función primordial, regular los aspectos técnicos, jurídicos, administrativos y de participación de los actores sociales para la formación y mantenimiento catastral en el cantón GUAMOTE, así la optimización de procesos dentro de la unidad, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y demás leyes y normativa conexa vigente.

ORDENANZA Nº 008

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN "GUAMOTE"

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador vigente, dictamina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán facultades legislativas dentro del ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador vigente adquiere fuerza normativa, es decir, puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella, pues en el artículo 426 establece: "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 Código Civil, en el artículo 599 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 Código Civil, en el artículo 715 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 55 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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en el artículo 100.- 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.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en el artículo 101.- Obligación de remisión de información de catastros y de ordenamiento territorial. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.

Que, para cumplir con los objetivos antes indicados es necesario regular mediante ordenanza los aspectos técnicos, jurídicos, administrativos y de participación de los actores sociales para la formación y mantenimiento catastral en el cantón GUAMOTE;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 establece que son atribuciones del Concejo en el literal: 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;

En uso de sus facultades constitucionales y legales.

EXPIDE:

ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN I

ÁMBITO DE APLICACIÓN, COMPETENCIAS, DEFINICIÓN, FINALIDAD, OBJETIVOS Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Art. 1.- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de esta ordenanza tienen por objeto regular la actividad catastral inmobiliaria en el territorio delimitado mediante ordenanza que corresponde al perímetro urbano de la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados.

Art. 2.- Competencias. - La formación de la geodatabase catastral, el mantenimiento y la conservación del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del GAD Municipal del cantón Guamote, por medio de la Unidad de Avalúos y Catastros.

Art. 3.- Definición. - El Catastro Inmobiliario es el registro e inventario técnico, actualizado y clasificado de la propiedad inmobiliaria, en el que se establece la correcta identificación de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos, económicos (valorativos) que lo definen y constituyen.

Art. 4. - La información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del cantón Guamote, obtenida por documento legal o relevamiento en campo, deberá registrarse en una Ficha Predial creada en un archivo magnético empleando un software adquirido por el GAD Municipal de Guamote, según instructivos y procedimientos definidos por la Unidad de Avalúos y Catastros.

Art. 5. - La Ficha Predial urbana contendrá las variables principales siguientes:

1. INFORMACION LEGAL
   a. Identificación y localización del predio.
   b. Identificación del propietario o posesionario.
   c. Tenencia del predio.
   d. Croquis y dimensiones
2. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
   e. Ocupación y uso del predio.
   f. Características físicas del lote
   g. Infraestructura y servicios (al interior y/o adyacentes al lote)
3. LLENADO DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES
   h. No. Bloque, No. pisos, área de cada piso, por cada piso lo siguiente:
      1. Estructura.
      2. Acabados.
      3. Mejoras.
4. VIVIENDA
   i. Características de la vivienda
   j. Datos demográficos.
5. INFORMANTE
   k. Datos de informante, además de quien levanta, supervisa y fiscaliza.

Art. 5. – Aspectos físicos-geométricos. - Las características físicas de los bienes inmuebles estarán sujetos a la información de los linderos y dimensiones que consten en las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad, y a los planos de levantamiento aprobados. Las características físicas abarcarán los aspectos internos y externos de los predios.

1.- **Los aspectos internos comprenderán:** el terreno, la construcción y otros elementos valorizables.

Para el terreno se considerará la ubicación, linderos, dimensiones, área, forma y topografía.

La identificación de los linderos del terreno y construcciones, se hará sobre documentos cartográficos u ortofotoqramas.

Para la construcción se considerará los elementos estructurales, vigas columnas, entrepiso, cubierta, que definirán las tipologías constructivas, de acuerdo a los materiales predominantes y se adicionarán mamposterías, acabados, instalaciones y mejoras.

2.- **Los aspectos externos comprenderán:** los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.

Art. 6. – Los planos de fraccionamiento de las propiedades deberán ser presentados en formato papel y en digital que utilicen formato DWG y/o similar, que estén georreferenciados de acuerdo a la Micro Red Geodésica del GAD Municipal de GUAMOTE.

Los mapas catastrales se elaborarán conforme al modelo de datos cartográfico.

Las dimensiones de los terrenos y de las edificaciones estarán expresadas en unidades del sistema métrico decimal.

Art. 7. – Aspectos jurídicos. - Comprenderán lo relativo a la titularidad de dominio, derecho de propiedad o posesión del inmueble. Esta información podrá obtenerse de acuerdo a la documentación protocolizada y registrada, presentada por el interesado, así como del Registro de la Propiedad, notarías, juzgados o Subsecretaría de Tierras.

Art. 8. – Aspectos económicos. - Son los que sirven para determinar el avalúo catastral a precio de mercado, aplicable a todos y cada uno de los bienes inmuebles ubicados dentro del área urbana del cantón GUAMOTE, establecidos en función de la ordenanza de valoración urbana vigente, de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Los avalúos de los inmuebles servirán como base imponible para la determinación y cálculo de los tributos que las leyes y ordenanzas determinen.

SECCIÓN II

FINALIDAD.

Art. 9. – La presente ordenanza tiene como finalidades:

1.- Legalizar y remplazar la base de datos catastral urbana y cartografía catastral urbana actualmente empleadas por el GAD Municipal de Guamote, por la nueva geodatabase y cartografía elaborada a través de la

Consultoría "REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL DE LAS CABECERAS PARROQUIALES (MATRIZ, PALMIRA Y CEBADAS) DEL CANTÓN GUAMOTE".

2.- Regular y normar la formación, organización, funcionamiento, desarrollo, mantenimiento y conservación del catastro urbano de los bienes inmuebles ubicados en el cantón Guamote, así como establecer procedimientos que regirán las relaciones entre los propietarios o poseedores de bienes inmuebles y el GAD Municipal de Guamote.

3.- Definir normas y procedimientos a los que se sujetarán los trabajos del catastro y valoración inmobiliaria.

4.- Determinar las obligaciones que en materia de esta ordenanza tienen los funcionarios, servidores municipales, estatales, particulares, así como los propietarios y los poseedores de bienes inmuebles ubicados en el área urbana de Guamote.

5.- Establecer la promoción e integración del catastro inmobiliario y sus registros, para que se proporcione el servicio de información y consulta a quienes lo requieran, de conformidad a las normas legales pertinentes citadas en los considerandos.

SECCIÓN III

OBJETIVOS DEL CATASTRO.

Art. 10. - La descripción de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos tienen como objetivos fundamentales:

1. Formar, conservar y actualizar el catastro urbano de los bienes inmuebles del cantón Guamote.
2.- Brindar información actualizada y completa sobre los bienes inmuebles catastrados.
3.- Elaborar mapas catastrales y planos temáticos del área urbana de la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros urbanos.
4.- Establecer un sistema catastral urbano para la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros urbanos.
5.- Determinar los avalúas prediales, con el fin de conocer la riqueza inmueble del cantón Guamote.
6.- Facilitar información para la gestión tributaria, así como para la adquisición o transferencia del dominio de la propiedad inmueble.
7 .- Otros que requiera el GAD Municipal de Guamote, para cumplir con los fines y funciones que le establecen las Leyes.

Art. 11. - Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del área urbana del cantón Guamote, deberán estar registrados en el Catastro Inmobiliario y ser objeto de avalúo.

SECCIÓN IV

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL AREA URBANA DEL CANTÓN GUAMOTE.

Art. 12. - Para efectos del catastro, los bienes inmuebles ubicados en el cantón Guamote, se clasifican en urbanos y rurales. El carácter urbano o rural del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo:

1.- Suelo urbano. - Es el delimitado y definido mediante ordenanza aprobado por el Concejo Municipal del cantón Guamote.
2.- Suelo rural. - Es aquel que está fuera del límite del área urbana determinado en la ordenanza.

Art. 13. - El catastro de la propiedad inmobiliaria del área urbana del cantón Guamote se integrará con los siguientes archivos:

A. Registros gráficos, constituidos por:

1.- Mapa general del Área urbana de la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados;
2.- Mapa general con la zonificación territorial urbana de Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados;
3.- Planos de valor del suelo urbano;
4.- Planos de los sectores catastrales;
5.- Planos manzaneros y/o polígonos con los bienes inmuebles urbanos que los conforman;
6.- Planos con la delimitación de los bienes inmuebles urbanos; y,
7.- Registro alfanumérico, que contendrá:

7.1.- Clave Catastral del bien inmueble;
7.2.- Nombre del propietario o poseedor;
7.3.- Ubicación y nomenclatura oficial;
7.4.- Uso actual;
7.5.- Valor catastral;
7 .6.- Domicilio del propietario o poseedor;
7.7.- Superficie del terreno y de las construcciones;
7 .8.- Características físicas y geométricas del terreno y las construcciones;
7.9.- Tipo de tenencia y características de la misma;
7.10.- Datos de escritura o documento comprobatorio de propiedad y su inscripción en el Registro de la Propiedad;
7.11.- Colindancias actualizadas;
7 .12.- Servicios públicos e infraestructura;
7.13.- Nombres y codificación de las vías de comunicación y acceso.

B. Archivo documental y digital de la propiedad inmobiliaria, integrado por:

1.- Certificaciones de bajas y cambios de información física, legal o económica que modifiquen los registros catastrales;
2.- Registros gráficos cartográficos en formato análogo y digital; y,
6.- Los demás documentos necesarios conforme a otras disposiciones y ordenamientos.

C. Sistema de Información Catastral, integrado por:

1.- Base de datos gráfica: cartografía catastral digital; y,
2.- Base de datos catastral alfanumérico: de titulares de dominio, con los respectivos atributos.

Art. 14. - Para estandarizar los trabajos catastrales de identificación, localización y registro inmobiliario, que se realicen por intermedio de los funcionarios responsables del catastro, la Unidad de Avalúos y Catastros se regirá a las normas técnicas vigentes, que permitan la captura, ordenación y generación de la información y datos, de tal manera que se integren al Sistema de Información Catastral.

CAPÍTULO II

RESPONSABLES CATASTRALES Y SUS ATRIBUCIONES.

Art. 15. - Son responsables en materia de gestión del Catastro Inmobiliario:

1.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2.- La Unidad de Avalúos y Catastros.

Art. 16. - Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, entre otras funciones:

1.- Coordinar la acción catastral y tributaria del GAD Municipal de Guamote.
2.- Formular, ejecutar, monitorear y supervisar conjuntamente con la Dirección Financiera y la Unidad de Avalúos y Catastros, los planes anuales operativos y proyectos respectivos.
3.- Asesorar a las diferentes instancias municipales, en los ámbitos de administración del catastro.
4.- Proponer al Concejo Municipal las políticas de valoración de los inmuebles urbanos situados en el territorio urbano de la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados.
5.- Formular proyectos de ordenanzas, resoluciones y procedimientos para conocimiento y aprobación de las instancias correspondientes del GAD Municipal de Guamote.
6.- Impulsar la conformación del catastro multifinalitario digital del GAD Municipal de Guamote.
7.- Verificar las seguridades de acceso a las aplicaciones informáticas de catastros y rentas.
8.- Establecer procedimientos de gestión e instructivos, para garantizar una atención eficiente y eficaz de los ciudadanos, en la Unidad de Avalúos y Catastros y Dirección Financiera.

Art. 17. - Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastros entre otras funciones:

1.- Construir y administrar el catastro urbano de los bienes inmuebles del cantón Guamote, con sujeción a las disposiciones legales vigentes.
2.- Establecer las políticas, normas y procedimientos generales del catastro inmobiliario urbano, su control y evaluación.
3.- Poner en consideración del GAD Municipal de Guamote, el Plan

Operativo Anual con su respectivo presupuesto, para su conocimiento, aprobación y ejecución.

4.- Promover la investigación técnica y tecnológica de métodos, sistemas, procedimientos de valuación, registro y demás aspectos relacionados con la propiedad inmobiliaria y con la modernización del catastro y su operación.

5.- Emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás actividades catastrales de bienes inmuebles, y remitirlos para su aplicación a las demás direcciones metropolitanas relacionadas con el catastro inmobiliario.

6.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente ordenanza y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral.

7.- Elaborar y actualizar los planos de valores del suelo urbano, en base a los estudios de valoración correspondientes y a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

8.- Elaborar las tablas de valores unitarios para las diferentes tipologías de construcción, de acuerdo con normas y principios técnicos, y mantenerlos actualizados.

9.- Elaborar los mapas catastrales en formato digital del cantón Guamote.

10.- Enviar al Concejo Municipal de Guamote, para su estudio y aprobación, el plano de valores del suelo urbano, tablas de valoración de las tipologías constructivas y demás elementos valorizables, según lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

11.- Realizar la valuación catastral de los bienes inmuebles, en base a los valores unitarios y normas técnicas que se emitan, de conformidad con lo expuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la ordenanza de valoración y la presente ordenanza.

12.- Emitir los avalúas catastrales de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del cantón Guamote para los casos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

13.- Participar en coordinación con otras dependencias municipales en la delimitación de áreas urbanas, rurales, reservas territoriales y de protección ecológica, de acuerdo con las ordenanzas y leyes relacionadas con estos temas.

14.- Promover acuerdos y convenios en materia del catastro inmobiliario con dependencias y entidades del Estado, y con otros GAD del país, para realizar acciones conjuntas en la materia.

15.- Establecer mecanismos de coordinación con el Registro de la Propiedad y Notarías, para la

identificación de los propietarios y de los bienes inmuebles.

16.- La Unidad de Avalúos y Catastros promoverá celebrar acuerdos y convenios con el Estado, instituciones del sector público, privado, nacionales e internacionales en temas relacionados en la preparación y capacitación del recurso humano, en áreas referentes al catastro inmobiliario.

17.- Llevar a cabo las actividades catastrales de identificación, localización, descripción, delimitación, registro catastral (gráficos y alfanuméricos), en su jurisdicción, sea que los bienes inmuebles se definan como urbanos o rurales, en los términos del presente ordenamiento y de las normas y especificaciones técnicas que rigen la materia, con el propósito de actualizar y conservar el sistema catastral en forma permanente.

18.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente ordenanza y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral.

19.- Registrar oportunamente las mutaciones que se operen en la propiedad y que por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en los archivos gráficos, alfanuméricos y documentales catastrales, con el propósito de mantener actualizada la información catastral inmobiliaria, siempre que estas mutaciones se encuentren técnica y legalmente sustentadas.

20.- Apoyar a los organismos estatales, municipales y otras entidades que requieran de los datos contenidos en el catastro inmobiliario.

21.- Determinar la localización de cada bien inmueble, mediante su delimitación y dimensionamiento, y recabar los elementos físicos geométricos, jurídicos, económicos y de uso que lo constituyen.

22.- Aplicar por medio del sistema informático los valores unitarios, tanto del suelo urbano, de la tierra rural, como de las edificaciones y demás elementos valorizables, que apruebe el Concejo Municipal de Guamote.

23.- Establecer el control de los bienes inmuebles asignándoles la clave catastral que los identifique espacialmente.

24.- Obtener de las instituciones estatales, municipales y de las personas naturales y jurídicas, los datos y documentos necesarios para la formación y actualización de los registros catastrales.

26.- Colaborar con las autoridades competentes en la entrega de información para la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial urbano y rural del cantón Guamote.

CAPÍTULO III

DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA Y VALORES UNITARIOS

Art. 18. - Para las valoraciones masivas de los inmuebles urbanos, se determinaron previamente zonas o áreas de intervención valorativa mediante ordenanza donde se fija los valores consensuados los cuales darán a cada propiedad ubicada dentro del área un valor unitario por metro cuadrado de suelo vía sistema informático en combinación con GIS preparado a partir del deslinde predial.

Art. 19. - La elaboración, revisión, modificación de las zonas de valor, se hará en los tiempos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en la actualidad cada bienio.

Art. 20. - Cuando se incorporen o modifiquen zonas de intervención valorativa, los valores unitarios de suelo y construcción que aplica la Unidad de Avalúos y Catastros, podrán ser revisados de oficio para realizar avalúos parciales o sectoriales, en cualquier tiempo. Para el efecto, se elaborarán los estudios de valoración urbana y/o valoración rural, que se sustentan en la ordenanza respectiva.

CAPÍTULO IV

DE LAS OPERACIONES O ACTIVIDADES ENCAMINADAS A LA FORMACIÓN, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

Art. 21. - La Unidad de Avalúos y Catastros llevará a cabo las actividades que sean necesarias y que tiendan a la formación, mantenimiento, actualización, conservación y desarrollo del catastro inmobiliario del cantón Guamote, con sus registros alfanuméricos, gráficos y documentales correspondientes, para lo cual se empleará las normas, manuales e instructivos técnicos que se establezcan.

Art. 22. - Las actividades encaminadas a la formación del catastro serán de carácter permanente, y la información que genere estará a disposición del público, con las limitaciones establecidas en disposiciones jurídicas aplicables.

Art. 23. - La formación del catastro urbano se hará en base al levantamiento de información de los inmuebles ubicados en el territorio urbano del cantón Guamote, de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos más importantes.

Art. 24. - El mantenimiento o conservación del catastro en el cantón Guamote comprenderá el proceso de actualización del catastro, registrándose las modificaciones que en el tiempo tengan los bienes inmuebles.

Art. 25. - La localización y levantamiento de información de bienes inmuebles comprende las operaciones y trabajos topográficos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: dimensiones, ubicación, uso, graficación que requiera el catastro inmobiliario, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos pertinentes.

Art. 26. - Las operaciones o actividades de deslinde catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o

poseedores de los inmuebles colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles estatales o municipales, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

Art. 27. - Los trabajos topográficos catastrales y de deslinde predial deberán practicarse de acuerdo a los manuales, instructivos o normas de procedimiento que para el efecto se aprueben, incluyendo lo referente a vías, bordes superiores de quebrada y espacios públicos, así como la identificación de coordenadas con los parámetros establecidos en los cuerpos legales correspondientes.

Art. 28. - Los trabajos de levantamientos topográficos y su representación en planos catastrales, deberán dibujarse a las escalas establecidas en la ordenanza de referencia espacial para el cantón Guamote, y serán elaborados mediante las técnicas geodésicas, topográficas o aerofotogramétricas que garanticen su precisión y su representación gráfica, ligada al sistema local de coordenadas.

Art. 29. - Para fijar el valor catastral de cada bien inmueble, se aplicarán las tablas de valores unitarios, con los factores de incremento o demérito que correspondan y que sean aprobados en la ordenanza respectiva.

Art. 30. - El valor catastral será modificado cuando se presente alguna de las siguientes causas u otras que den motivo a su actualización:

1.- Cuando el avalúo de las edificaciones del bien inmueble tenga una antigüedad de más de dos años sin reparación o restauración.
2.- Cuando en el bien inmueble se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones, que afecten notoriamente su valor.
3.- Cuando el bien inmueble, sufra un cambio físico que afecte notoriamente su valor.
4.- Cuando los bienes inmuebles se fusionen, se subdividan, se reestructuren o sean motivo de declaratoria en propiedad horizontal.
5.- Cuando parte o la totalidad del bien inmueble sea objeto de traslación de dominio o por cualquier causa que modifique el régimen jurídico de propiedad del bien inmueble.
6.- Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de la propiedad, tanto en los directamente beneficiados como en su zona de influencia, en base a estudios de valoración que elabore la Unidad de Avalúos y Catastros.
7.- Cuando cambien las características físicas, jurídicas y económicas, de tal modo que se altere el valor del bien inmueble.

Art. 31. - Cuando por causas imputables al propietario o poseedor de un inmueble, como son las de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo los trabajos catastrales que resulten necesarios para determinar o verificar las características del inmueble

respectivo o determinar el valor catastral correspondiente, el responsable catastral valuará o actualizará presuntivamente el valor del bien inmueble, en base a los elementos de que disponga.

Art. 32. - En los casos de edificaciones construidas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberá fijarse el valor a cada una de las unidades declaradas que mantengan alícuota independiente, como locales abiertos o cubiertos, comprometiéndose en el valor la parte proporcional indivisa de los bienes comunes; cada unidad se registrará con clave catastral por separado y en concordancia con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada.

Art. 33. - El responsable catastral deberá notificar a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, en caso de que:

1.- El bien inmueble sea dado de alta por primera vez en el registro catastral.
2.- Se modifique la clave catastral asignada inicialmente porque se encuentra omitida, duplicada o no geoespacializada.
3.- El valor del inmueble sea sujeto de actualización en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO V

DE LOS TITULARES, LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES

Art. 34. - **Titulares catastrales y representación**. - Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas que consten en el catastro inmobiliario, por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

a) Derecho de propiedad.
b) Derecho de usufructo.

Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva.

También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

Cuando alguno de los derechos a que se refiere el primer párrafo de este artículo sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos, y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique en documento público debidamente registrado otra cuota de participación.

En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho de titularidad de dominio según el Registro de la Propiedad, sobre lotes, parcelas o fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en

cuenta, a los efectos del catastro, la titularidad que resulte de aquél.

A efectos de sus relaciones con el catastro, los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

1.- Cuando concurran varios titulares catastrales en un mismo inmueble, estos deberán designar un representante. En su defecto, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto Predial. Si éste fuera una entidad sin personalidad, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.
2.- Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.

En sus relaciones con el catastro inmobiliario, los titulares catastrales ostentan los derechos que les concedan las leyes pertinentes.

El propietario o poseedor podrá presentar reclamo sobre el avalúo en la oficina de la Unidad de Avalúos y Catastro. Dicho reclamo se sustanciará en el marco del proceso de actualización y conservación catastral.

Contra la decisión que atiende el reclamo, de creerlo conveniente el interesado, procede la vía de apelación establecida en el Art. 409 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el catastro inmobiliario, suministrando cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos o autoridades competentes.

Si existiera información errónea registrada en el inventario predial, la Unidad de Avalúos y Catastros, de oficio o a petición de la parte interesada, deben corregir los errores detectados, sin necesidad de que el titular catastral realice el reclamo correspondiente, dejando constancia documental de tales correcciones.

Art. 35.- Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos. - La incorporación de los bienes inmuebles en el catastro inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria, y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

Los propietarios o poseedores de predios no incorporadas al catastro, sin excepción, tendrán obligación de comunicar a la oficina de Avalúos y, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras, con el fin de que dichas entidades incorporen esos valores con los ajustes correspondientes como avalúes del inmueble. Dicha incorporación se realizará mediante cualquiera de los siguientes procedimientos u otros:

1.- Intervenciones masivas o particulares.
2.- Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.
3.- Subsanación de discrepancias y de errores.
4.- Inspección catastral.
5.- Valoración masiva, valoración particular o individual.

Los propietarios, poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como permitir el acceso a los inmuebles, y a dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

Así mismo, están obligados a declarar al responsable catastral, cualquier modificación que se haga a los elementos que caractericen al bien inmueble, tales como construcciones, ampliaciones, remodelaciones, fusión, subdivisión, declaratorias en propiedad horizontal o cualquiera otra prevista por esta ordenanza, dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la modificación.

Para protocolizar actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles, la Notaría o quien haga sus veces, exigirá e insertará en la escritura, el certificado catastral expedido por las oficinas de Catastro Municipal.

Cuando se trate de inmuebles procedentes de un fraccionamiento de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido mantendrá el respectivo código catastral de los lotes que conformen el fraccionamiento.

Cuando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compraventa de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el Notario exigirá copia debidamente sellada del acto administrativo que apruebe las nuevas unidades territoriales con el respectivo Código Catastral que identifique espacialmente estas unidades territoriales (planos arquitectónicos, planos de urbanizaciones, declaratoria de propiedad horizontal, etc).

El Registrador de la Propiedad está obligado a enviar a la Unidad de Avalúas y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, la información completa sobre modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior, para verificar y actualizar el catastro con todas las mutaciones o cambios legalmente perfeccionados.

Para predios que se registren bajo la figura de fiducia mercantil, se observarán las reglas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en la Ley de Mercado de Valores; los ingresos originados en las escrituras de fiducia mercantil se causan en el momento en que se produce un incremento en el patrimonio del fideicomiso, o un incremento en el patrimonio del cedente, cuando se trate de cesiones de derechos sobre dichas escrituras.

El inventario predial urbano y rural levantará y registrará todo lo que se halle sobre la superficie del predio y si está construido en subsuelo también lo registrará. El proceso de inventario catastral de edificaciones en el sistema catastral no legaliza construcciones informales ni ilegales.

Art. 36.- Los funcionarios que intervengan en la aprobación, autorización y licencias de edificaciones, fraccionamientos, fusiones, reestructuraciones y declaratorias en propiedad horizontal, están obligados a informar todo lo relativo a dichas autorizaciones a los responsables catastrales, dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir de la autorización correspondiente.

Art. 37.- Para efectos de la actualización y conservación catastral, el propietario deberá protocolizar dichas autorizaciones, y luego solicitar se registre dicho acto en el catastro, para luego llevarlo a inscribir en el Registro de la Propiedad (sobre todo subdivisiones, integración, declaratorias de propiedad horizontal).

Art. 38.- Si en las declaraciones no se expresan los datos completos o no se acompañan los documentos o planos respectivos, los responsables catastrales comunicarán al interesado para que complemente o corrija la declaración dentro del término máximo de ocho días hábiles.

Art. 39.- Cuando en las declaraciones a que hacen referencia los artículos precedentes, las dimensiones de un bien inmueble sean diferentes a las que aparezcan en el documento de propiedad o posesión, el responsable catastral ordenará el deslinde catastral del bien inmueble a costa del interesado, pues el catastro no legaliza medidas, linderos ni cabidas (áreas) de predios.

Si las dimensiones manifestadas o las que aparecen en el documento de propiedad o posesión de un bien inmueble, son diferentes a las dimensiones que resulten de un levantamiento técnico catastral efectuado por métodos topográficos, convencionales o aerofotogramétricos, se ordenará comprobación del deslinde catastral, cuyo costo será cubierto por el propietario o posesionario del bien inmueble de que se trate.

Art. 40.- Los responsables catastrales proporcionarán a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus registros y archivos catastrales, y expedirán copias certificadas sobre inscripciones y documentos relativos a los bienes inmuebles que se señalen por los solicitantes, previo pago de las tasas correspondientes, pero las certificaciones no

legalizan titularidad de dominio, medidas, linderos o cabidas de cada unidad predial.

Art. 41.- El profesional dará aviso a los responsables catastrales del inicio de las obras de urbanización o fraccionamiento de que se trate, remitiendo los planos aprobados a fin de registrar en el sistema y asignar la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que resulten, así como a las áreas y demás componentes de la urbanización o fraccionamiento, que servirá de base para la identificación de las actividades que posteriormente se realicen.

CAPÍTULO VI

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 42.- Es pertinente el reclamo a los responsables catastrales y procede la apelación en los demás casos en que haya error o diferencia entre los datos asentados en el registro catastral y las características físicas, geométricas, jurídicas y de usos del bien inmueble.

Art. 43.- El Alcalde dictará resolución dentro del término de cuarenta días, contados desde la recepción de la apelación en su despacho.

La resolución de que trata el inciso anterior termina la fase administrativa en el procedimiento de los reclamos de los contribuyentes, y gozará de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. En el evento de que el administrado no sea favorecido con el fallo, tendrá expedita la vía contenciosa tributaria.

Art. 44.- La apelación deberá ser interpuesta ante el Alcalde, por el propietario, poseedor o quien tenga interés jurídico; el escrito contendrá los siguientes datos:

a) Nombre, domicilio y documentación que acredite la personalidad del interesado;
b) Clave Catastral del inmueble de que se trate;
c) Ubicación, colindancia, superficie y linderos del bien inmueble;
d) Descripción de los errores o diferencias que existan en el registro catastral o de éstas en relación con la información que pretende corregir; y,
e) Los preceptos legales en que se funde su inconformidad respecto de la resolución impugnada.

A la solicitud deberán acompañarse los documentos que la respalden para acreditar los hechos que demanda sean revisados y corregidos.

Art. 45.- Para los efectos de notificación, todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles tienen la obligación de señalar domicilio, número de teléfono propio y de algún referido y correo electrónico.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – La nueva geodatabase de datos alfanuméricos y gráficos, remplaza a la actual base de datos y cartografía existente, debiéndose a partir de la fecha de aprobación

de la presente ordenanza emplear el nuevo sistema y los ajustes necesarios hasta que a fin de año se pueda realizar la emisión del impuesto predial para el nuevo bienio 2020-2021 desde el nuevo sistema.

SEGUNDA. - Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del cantón Guamote, contarán con un término de ciento ochenta días hábiles a partir de la vigencia de esta ordenanza para inscribirlos en el registro catastral, cuando no lo hayan hecho.

TERCERA. - Las demás dependencias municipales proveerán dentro de la esfera de su competencia, de la información necesaria para el desarrollo y consolidación del Sistema de Información Municipal.

CUARTA. – El Área Municipal de Comunicación, se encargará de difundir esta Ordenanza, a través de la Radio Pública Municipal, página web del GAD Municipal de Guamote, en los diarios y otros medios de comunicación de mayor circulación en el sector.

QUINTA.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción del Señor Alcalde y su Promulgación, en la página Web Institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón
Guamote a los 13 días del mes de diciembre del 2019.

Sr. Manuel Puculpala
VICEALCALDE DEL GADMCG

Abg. Marlene Caín
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADMCG – GUAMOTE

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS.** Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote en las fechas señaladas; en primer Debate en sesión Ordinaria del 10 de diciembre del 2019; y, en segundo Debate en sesión Extraordinaria del 13 de diciembre del 2019.

Abg. Marlene Caín
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADMCG

***LA* ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal del

Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote, en las fechas señaladas; y de conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CUMPLASE.-**

Guamote, 18 de diciembre del 2019

Abg. Marlene Caín
SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADMCG

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUAMOTE.- Guamote 18 de Diciembre del 2019.- Vistos: por cuanto ***LA*** **ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS,** reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo establecido en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.-**

Sr. Delfín Quishpe Apugllon
ALCALDE DEL GADMCG – GUAMOTE

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE.- proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el Sr. Delfín Quishpe Apugllon, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**

Abg. Marlene Caín
SECRETARIA DEL GADMCG