

Ordenanza N° 02-CMSMB-2016

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Considerandos:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”*

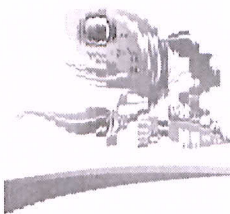
Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías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

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

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

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

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



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

Que de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución Política: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

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

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

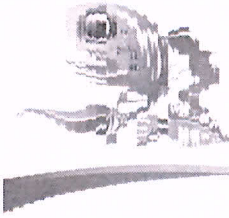
Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

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

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

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros



metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

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

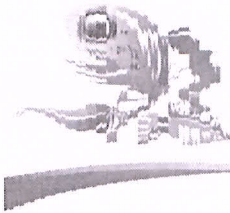
Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

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

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

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

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



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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017.

CAPITULO I DEFINICIONES

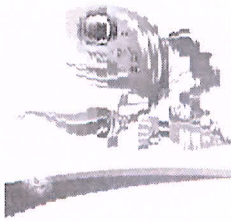
Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, 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. 3.- DEL CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

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

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y



mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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

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

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

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

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

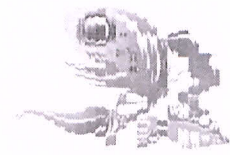
CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

Si la cabecera cantonal esta 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. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

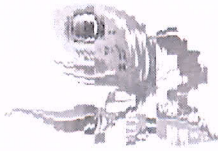
Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Art. 8. –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. 9. – NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de San Miguel de los Bancos.

Art. 11.-. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO



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

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), 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.

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

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según Art. 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según Art. 6, literal i del COOTAD. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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



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

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

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

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

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

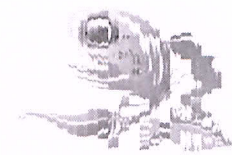
Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un



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

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

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

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

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

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

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

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del



plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CON VALOR M2 DE LA CIUDAD DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		
ZONA HOMOG.	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION
S.H. 14	150	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 3 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS
S.H. 17	84	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA
S.H. 1	139	AREAS RECREACIONALES
S.H. 1	48	AREAS RECREACIONALES
S.H. 11	81	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA DOS PISOS, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD URBANA MEDIANA
S.H. 9	50	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, VÍAS SIN REVESTIMIENTO, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL, MANZANAS REGULARMENTE DEFINIDAS
S.H. 14	85	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS
S.H. 16	57	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL



S.H. 4	20	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL, TOPOGRAFIA IRREGULAR, BAJA DENSIDAD
S.H. 18	38	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA.
S.H. 3	16	SERVICIOS BÁSICOS PARCIALES Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
S.H. 20	37	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
S.H. 8	55	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS DEFINIDAS, BAJA CENTRALIDAD URBANA.
S.H. 15	20	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, TERRENOS IRREGULARES
S.H. 21	42	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
S.H. 22	55	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, BUENA ACCESIBILIDAD, CENTRALIDAD MEDIANA, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS
S.H. 6	25	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, BAJA ACCESIBILIDAD
S.H. 23	32	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
S.H. 7	43	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS
S.H. 24	38	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, ALTA CIRCULACION VEHICULAR
S.H. 25	28	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD EN PROCESO DE CONSOLIDACION, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS
S.H. 26	15	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS CON BORDILLOS INCOMPLETOS, CAPA DE RODADURA RECUBIERTA ASFALTADA, ALTA CIRCULACION VEHICULAR, CENTRALIDAD BAJA
S.H. 1	13	AREAS DE QUEBRADAS
S.H. 2	13	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS



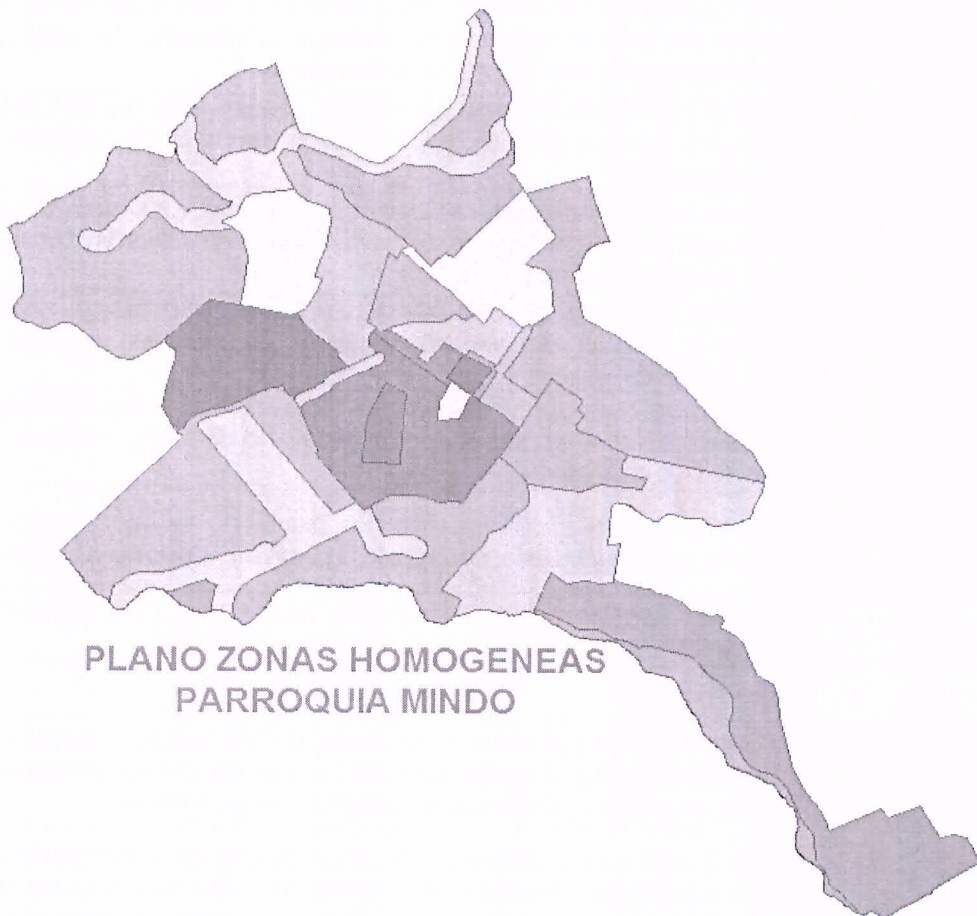
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CON VALOR M2 DE LA PARROQUIA DE MINDO		
ZONA HOMOG.	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION
S.H. 13	135	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA 3 PISOS EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS
S.H. 1	135	ZONA RECREACIONAL
S.H. 1	91	ZONA RECREACIONAL
S.H. 9	92	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA
S.H. 12	109	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA 2 PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS
S.H. 8	79	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD BAJA
S.H. 11	75	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUEN ACCESO SIN ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, EDIFICACIONES DE 1 PISO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA
S.H. 5	62	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, SIN VIVIENDAS, USO RESIDENCIAL
S.H. 4	35	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS
S.H. 14	30	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS
S.H. 15	41	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS
S.H. 16	37	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, EN PROCESO DE CONSOLIDACION URBANA, BAJA CENTRALIDAD, MAL ACCESO INTERNO SIN ACERAS NI BORIDLLOS
S.H. 17	35	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, CONSTRUCCIONES DE UN PISO PROEMDIO PEQUEÑAS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION
S.H. 2	42	ZONA EDUCATIVA
S.H. 18	55	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL
S.H. 3	16	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS



PLANO ZONAS HOMOGENEAS
CIUDAD DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS



PLANO ZONAS HOMOGENEAS
PARROQUIA MINDO





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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	



TIERRA

3.3.-INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELÉFONO

RECOLECCIÓN DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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



El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

GADM SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
TABLA DE VALORES DE PARTICIPACION POR CADA METRO
CUADRADO DE CONSTRUCCION

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
CIMIENTOS	No Tiene	Piedra	H. Ciclópec	Zapatas	Vigas	Losas	Pilot. Mad.	Pilot. H. A.	
	0.00	5.15	7.70	11.50	7.89	22.14	6.33	6.32	
CADENAS	No Tiene	Madera	Hor. Arm.						
	0.00	3.09	11.46						
COLUMNAS	No Tiene	Caña	Madera	Hierro	Hor. Arm.	Trab. Sop.			
	0.00	1.08	9.45	8.91	11.08	4.26			
VIGAS	No Tiene	Madera	Hierro	Hor. Arm.					
	0.00	1.55	15.91	12.24					
ENTREPISO	No Tiene	Madera	Hierro	Hor. Arm.					
	0.00	6.49	20.84	31.59					
PAREDES	No Tiene	Caña	Ladril/Bloc	Madera	Piedra	Pan Fibr C	Prof. Horm.		
	0.00	8.03	14.38	18.12	15.75	13.26	14.78		
CUBIERTA	No Tiene	Caña	Mad. Rúst.	Mad. Trata	Metálica	Horm. Arm.			
	0.00	1.53	4.34	10.96	14.13	80.98			
ESCALERAS	No Tiene	Madera	Hierro	Hor. Arm.					
	0.00	1.94	2.05	8.58					
PISOS	No Tiene	Cemento	Baldosa	Media Due	Parq.-Vinil	Duel.-Tabl.	Marmetón	Mármol	Cerámica
	0.00	34.64	33.94	11.87	16.01	11.19	29.48	70.50	35.87
PUERTAS EXTER.	No Tiene	Mad. Rúst.	Mad. Tamb	Mad. Fina	Hierro	Enr. Metál.	Alum./Vidr.		
	0.00	1.29	2.46	3.78	1.18	1.68	2.55		
PUERTAS INTER.	No Tiene	Mad. Rúst.	Mad. Tamb	Mad. Fina	Hierro	Alum./Vidr.			
	0.00	1.56	6.59	10.39	3.86	11.73			
VENTANAS	No Tiene	Hierro	Madera	Aluminio					
	0.00	11.47	7.25	14.30					
VIDRIOS	No Tiene	Claros	Obscuros						
	0.00	1.98	2.90						
PROTEC. VENTANAS	No Tiene	Madera	Hierro	Aluminio	Enr. Metál.				
	0.00	2.57	3.01	10.01	5.24				
ENLUCIDOS	No Tiene	Aren. Cem.							
	0.00	13.26							
TUMBADOS	No Tiene	Fibra Mine	Mad. Rúst.	Mad. Trat.	Med. Duela	Aren. Cem			
	0.00	13.75	8.07	14.19	13.78	11.67			
CUBIERTA	No Tiene	Teja común	Zinc	Fibro Cem.	Galv. Acerc	Met. Acúst	H. Armado		
	0.00	37.95	18.67	31.03	33.95	43.20	35.66		
PIEZAS SANITARIAS	No Tiene	Económico	Medio	De Lujo					
	0.00	2.75	7.53	13.94					
COCINA	No Tiene	Económico	Normal	Lujosa					
	0.00	4.93	15.64	29.82					
CLOSETS	No Tiene	Mad. Rúst.	Mad. Tamb	Mad. Fina					
	0.00	14.45	18.18	18.31					
PINTURA	No Tiene	Artisanal	Caucho	Esmalte	Barniz	Aceites			
	0.00	7.58	8.82	16.42	17.78	7.95			
FACHADA	No Tiene	Vidrio	Mármol	Grafiado					
	0.00	20.43	42.86	11.42					
ENERGIA ELECTRICA	No Tiene	Vista	Empotrada	Mixta					
	0.00	5.02	7.41	5.98					
SANITARIAS	No Tiene	Vista	Empotrada	Mixta	Fosa Sépt.	Letrina			
	0.00	7.17	8.13	7.79	2.09	5.18			
ESPECIALES	No Tiene	Ascensor	Aire Acond	Vent. Mec.					
	0.00	75.30	13.88	27.56					
SIST. CONTRA INCEN.	No Tiene	Si Tiene							
	0.00	3.90							

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en



relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2



AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

e). Valor de la propiedad

$$VP = VIT + VIE$$

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor individual del terreno

VIE = Valor individual de la edificación

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

Art. 26. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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



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

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

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

Art. 28. - IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 29. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.20X1000 (UNO PUNTO VEINTE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

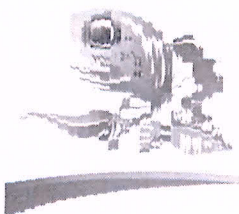
Art. 30. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio,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

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

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%



Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 33 – REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

a) *LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES* Artículo 75.- Impuesto predial.- 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.

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

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

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



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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 34. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

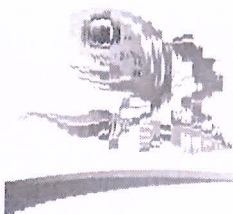
Art. 35. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 36.-. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 37. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01.-) Identificación predial



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

Art. 38. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

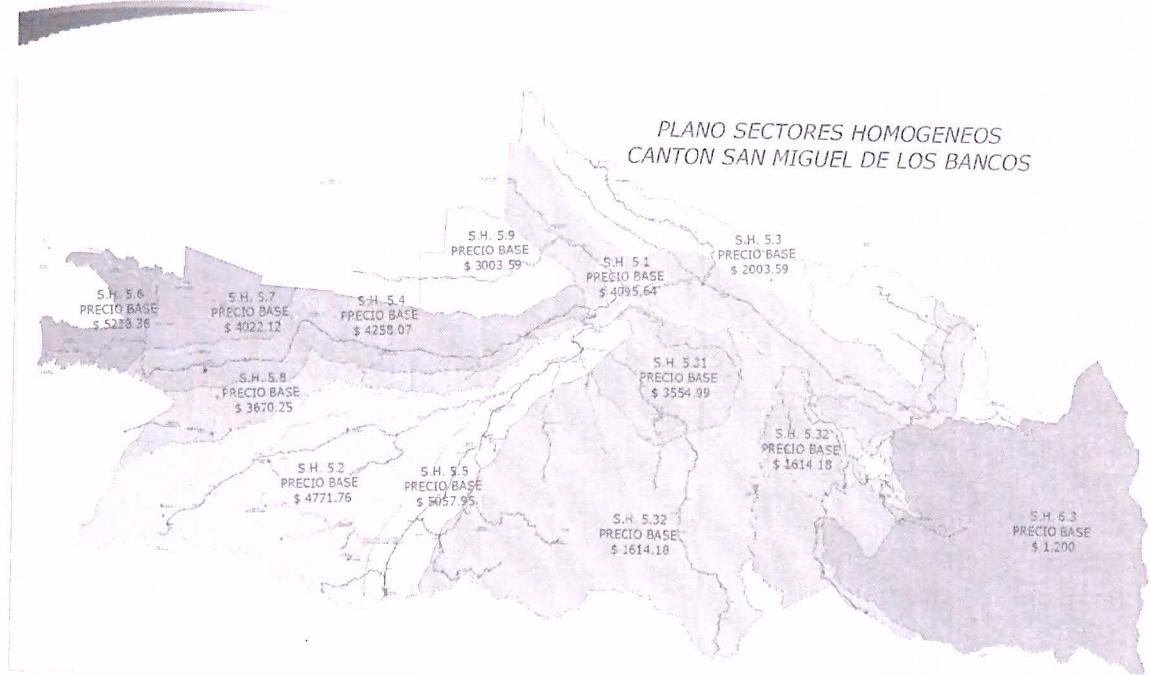
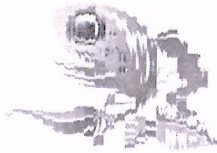
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS



No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.12
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.32
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
10	SECTOR HOMOGÉNEO 5.5
11	SECTOR HOMOGÉNEO 5.6
12	SECTOR HOMOGÉNEO 5.7
13	SECTOR HOMOGÉNEO 5.8
14	SECTOR HOMOGÉNEO 5.9
15	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

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

CUADRO DE VALORES DE SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN								
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
S.H. 4.11	158333	141667	120000	100000	86667	70000	50000	30000
S.H. 4.12	110833	99167	84000	70000	60667	49000	35000	21000
S.H. 4.1	28500	25500	21600	18000	15600	12600	9000	
S.H. 5.1	7482	6695	5671	4726	4096	3308	2363	1418
S.H. 5.2	8718	7800	6607	5506	4772	3854	2753	1652
S.H. 5.3	3660	3275	2774	2312	2004	1618	1156	694
S.H. 5.4	7779	6960	5896	4913	4258	3439	2457	1474
S.H. 5.5	9240	8268	7003	5836	5058	4085	2918	1751
S.H. 5.6	9552	8546	7239	6033	5228	4223	3016	1810
S.H. 5.7	7348	6575	5569	4641	4022	3249	2320	1392
S.H. 5.8	6705	5999	5082	4235	3670	2964	2117	1270
S.H. 5.9	5487	4910	4159	3466	3004	2426	1733	1040
S.H. 5.31	6495	5811	4922	4102	3555	2871	2051	1231
S.H. 5.32	2949	2639	2235	1863	1614	1304	931	559
S.H. 6.3	2714	2429	2057	1714	1486	1200	857	514



El sector Homogéneo 4.11 se aplicará con fines tributarios para las propiedades rurales aledañas a la cabecera parroquial de Mindo, cuyas superficies oscilen entre 0,0001 hasta 1,0000 hectáreas, excluyéndose sus recintos; para los predios de superficies de 0,0001 hasta 1,0000 hectárea se aplicara el Sector Homogéneo 4.12, en todo el territorio cantonal incluyéndose los recintos de la parroquia Mindo.

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96



CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

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

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

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

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO



CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

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

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

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

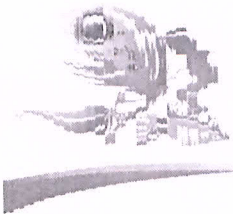
Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO



S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

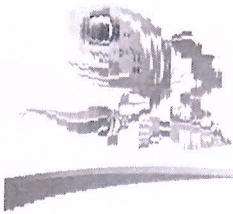
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 46.1289; y la constante P2 en el valor de: 41.1796 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.



GADM DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL

Fecha: 16/11/2015

CONSTANTE DE REPOSICION VALOR
1 PISO 46.1289
MAS DE 1 PISO 41.1796

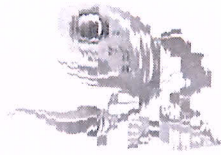
Rubro Edificación ESTRUCTURA	Factor	Rubro Edificación ACABADOS	Factor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.61	Madera Común	0.215	Pozo Ciego	0.109
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Canalización Aguas Servidas	0.153
Hierro	1.412	Madera Fina	1.423	Canalización Aguas Lluvias	0.153
Madera Común	0.702	Arena-Cemento	0.21	Canalización Combinado	0.549
Caña	0.497	Tierra	0	Baños	
Madera Fina	0.53	Mármol	3.521	No tiene	0
Bloque	0.468	Marmeton	2.192	Letrina	0.031
Ladrillo	0.468	Marmolina	1.121	Baño Común	0.053
Piedra	0.468	Baldosa Cemento	0.5	Medio Baño	0.097
Adobe	0.468	Baldosa Cerámica	0.738	Un Baño	0.133
Tapial	0.468	Parquet	1.423	Dos Baños	0.266
Vigas y Cadenas		Vinyl	0.365	Tres Baños	0.399
No tiene	0	Duela	0.398	Cuatro Baños	0.532
Hormigón Armado	0.935	Tablon / Gress	1.423	+ de 4 Baños	0.666
Hierro	0.57	Tabla	0.265	Eléctricas	
Madera Común	0.369	Azulejo	0.649	No tiene	0
Caña	0.117	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0.594
Madera Fina	0.617	No tiene	0	Tubería Exterior	0.625
Entre Pisos		Madera Común	0.659	Empotradas	0.646
No Tiene	0	Caña	0.3795		
Hormigón Armado	0.95	Madera Fina	3.726		
Hierro	0.633	Arena-Cemento	0.424		
Madera Común	0.387	Tierra	0.24		
Caña	0.137	Mármol	2.995		
Madera Fina	0.422	Marmeton	2.115		
Madera y Ladrillo	0.37	Marmolina	1.235		
Bóveda de Ladrillo	1.197	Baldosa Cemento	0.6675		
Bóveda de Piedra	1.197	Baldosa Cerámica	1.224		
Paredes		Grafiado	1.136		
No tiene	0	Champiado	0.634		
Hormigón Armado	0.9314	Revestimiento Exterior			
Madera Común	0.673	No tiene	0		
Caña	0.36	Arena-Cemento	0.197		
Madera Fina	1.665	Tierra	0.087		
Bloque	0.814	Mármol	0.9991		
Ladrillo	0.73	Marmeton	0.702		
Piedra	0.693	Marmolina	0.4091		
Adobe	0.605	Baldosa Cemento	0.2227		
Tapial	0.513	Baldosa Cerámica	0.406		
Bahareque	0.413	Grafiado	0.379		
Fibro-Cemento	0.7011	Champiado	0.2086		
Escalera		Revestimiento Escalera			
No Tiene	0	No tiene	0		
Hormigón Armado	0.101	Madera Común	0.03		
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Caña	0.015		
Hormigón Simple	0.094	Madera Fina	0.149		
Hierro	0.088	Arena-Cemento	0.017		
Madera Común	0.069	Mármol	0.103		
Caña	0.0251	Marmeton	0.0601		
Madera Fina	0.089	Marmolina	0.0402		
Ladrillo	0.044	Baldosa Cemento	0.031		
Piedra	0.06	Baldosa Cerámica	0.0623		
Cubierta		Grafiado	0		
Hormigón Armado	1.86	Champiado	0		
Hierro	1.309				
Estereoestructura	7.954				
Madera Común	0.55				
Caña	0.215				
Madera Fina	1.654				



Rubro Edificación ACABADOS	Factor
Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0.442
Caña	0.161
Madera Fina	2.501
Arena-Cemento	0.285
Grafiado	0.425
Fibro Cemento	0.663
Fibra Sintética	2.212
Estuco	0.404
Cubierta	
Arena-Cemento	0.31
Baldosa Cemento	0.205
Baldosa Cerámica	0.738
Azulejo	0.649
Fibro Cemento	0.637
Teja Común	0.791
Teja Vidriada	1.24
Zinc	0.422
Poliuretano	0
Domos / Traslúcido	0
Rubero y	0
Paja-Hojas	0.117
Cady	0.117
Tejuelo	0.409
Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0.642
Caña	0.015
Madera Fina	1.27
Aluminio	1.662
Enrollable	0.863
Hierro-Madera	1.201
Madera Malla	0.03
Tol Hierro	1.169
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.305
Madera Común	0.169
Madera Fina	0.353
Aluminio	0.474
Enrollable	0.237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0.063
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.185
Madera Común	0.087
Caña	0
Madera Fina	0.409
Aluminio	0.192
Enrollable	0.629
Madera Malla	0.021
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.301
Madera Fina	0.882
Aluminio	0.192

Art. 39. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 40. - VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.



Art. 41. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.75X1000 (CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 42. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 43. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Todos los predios que sobre pasen los veinte mil metros cuadrados y que se encuentren dentro de la zonas urbanas, La Jefatura de Avalúos y Catastros se encargará de registrar en el catastro rural para fines tributarios.

SEGUNDA.- Con el fin de ampliar el universo de contribuyentes para efectos de la presente ordenanza la Dirección Financiera considerará el cambio de categoría de bienes en lo relativo a los bienes de dominio público de uso público a bienes de dominio privado conforme lo determina el Art. 423 segundo inciso del COOTAD; a los predios ubicados en lotizaciones municipales cuya posesión este a favor de particulares.

VIGENCIA

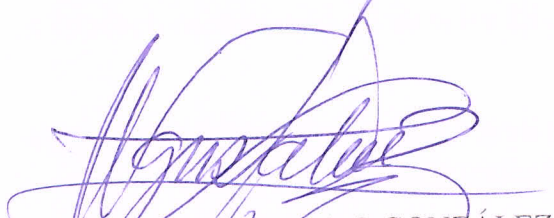


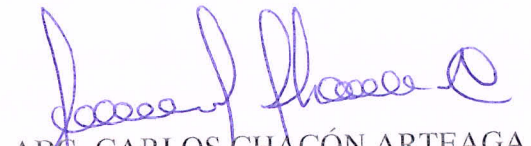
La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DEROGATORIA

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

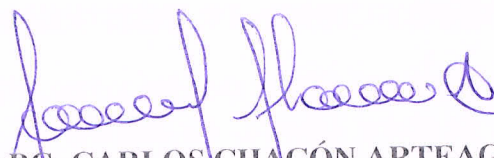
Emitida por el Concejo Municipal en el salón de la Casa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de los Bancos, a los 04 días del mes de enero del dos mil dieciséis.


SR. WILSON PATRICIO GONZÁLEZ
VICEALCALDE


ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
SECRETARIO GENERAL

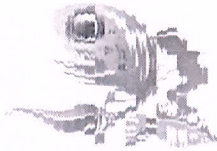
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:

En mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal de San Miguel de los Bancos, Provincia de Pichincha y amparado en lo dispuesto en el Art. 352 del COOTAD, CERTIFICO que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en dos debates realizados en las sesiones del día 30 de diciembre del 2015, acta N° 41-SG-2015 en primer debate, y en segundo y definitivo debate el día 04 de enero del 2016, acta N° 01-SG-2016. San Miguel de los Bancos, 04 de enero del 2016, las 10h42.- LO CERTIFICO.-


ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO MUNICIPAL

SANCIÓN EJECUTIVA

ALCALDÍA DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL**



IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017”, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado.- San Miguel de los Bancos, 04 de enero del 2016, a las 11h49.- EJECÚTESE.-

ING. SULEMA PIZARRO CANDO
ALCALDESA

RAZÓN DE SANCIÓN:

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017**”, la señora Ingeniera Sulema Pizarro Cando, Alcaldesa del Cantón San Miguel de los Bancos, lunes cuatro de enero del 2016, a las 13h00.- LO CERTIFICO.-

ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

