



**No. 026-CM-GADMCH**

**EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE CHORDELEG**

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

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

**Que**, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas



constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente 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 Art. 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: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el Art. 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

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

**Que**, el Art. 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, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

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



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

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

**Que**, las municipalidades según lo dispuesto en el Art. 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 Art. 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 Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que**, los Arts. 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 Arts. 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 del Código Orgánico Tributario.

**Expide:**

**La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2018 -2019**

**Art. 1.- OBJETO.-** 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. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-** Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley.

**Art. 3.- DEFINICIÓN DE 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 rural en el territorio del Cantón.

El Sistema Catastral Predial 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 todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 5.- DOMINIO 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.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:**

**CODIFICACIÓN CATASTRAL:** La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación parroquial urbana y rural, las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación 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 una parroquia urbana ya haya definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01.

En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la zona será a partir de 51. 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.

Componentes de la clave catastral:

	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Lote
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3

Para generar el polígono catastral se deberá procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales etc.) que sean foto identificables.

### 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:

- Identificación del predio:
- Tenencia del predio:
- Descripción física del terreno:
- Infraestructura y servicios:
- Uso de suelo del predio:
- 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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

**Art. 7.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Chordeleg.

**Art.8.- 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 23, 24, 25, 26 y 27 del



Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón.

**Art. 9.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 10.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones constantes en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la copia de la cédula de identidad del contribuyente ante el Director (a) Financiero (a) Municipal hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior.

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 el dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

**Art. 11.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, los mismos que refrendados por el o la Directora (a) Financiero (a), 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 Orgánico 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. 12.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 13.- 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. 14.- 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 este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios teleinformáticos conocer la nueva valorización.

**Art. 15.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y Arts. 383 y 392 del COOTAD, ante el Director(a) Financiero(a) 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 el órgano correspondiente, 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.

**Art. 16.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** En los bienes rurales los componentes a valorar son: suelo, construcciones, cultivos, pastos y forestales.

## VALORACIÓN DEL SUELO

Se deberá levantar datos referentes a:

- Características del entorno
- Características intrínsecas del predio: ubicación, tamaño, linderos, topografía, potencialidad y calidad de suelo, disponibilidad de riego, clasificación agrológica, infraestructura básica, servidumbres y afectaciones, entre otros.

Para la valoración de suelo rural se deberá considerar los Enfoques de Mercado y Renta.

Para la aplicación del enfoque de renta se deberá considerar lo siguiente:

El suelo deberá estar en plena producción o generando ingresos como inmueble destinado a explotación económica; disponer por lo menos de 2 años de balances contables y estados de ingresos y egresos en la unidad productiva. Con esta base se deberá determinar los flujos futuros al período que se considere, proyectando ingresos y egresos hasta obtener las utilidades operacionales esperadas; y, disponibilidad de datos oficiales que permita la aplicación este enfoque (horizontes de capitalización, tasas de interés, índice de precios, entre otros).

- Valoración de cultivos ciclos cortos, semi-perennes, perennes.- Con fines de valoración los cultivos se clasifican de ciclos cortos, semi-perennes y perennes. a. Cultivos ciclo corto: Se deberán valorar de acuerdo a la inversión realizada en el plantío, a la fecha del avalúo; es decir se establece el costo de las labores realizadas desde la preparación del suelo, agregándole los costos indirectos y un porcentaje de utilidad estimado según el estado y desarrollo del cultivo, cifra que deberá calcularse con base a las utilidades





acostumbradas del cultivo en la región. En caso de expropiación, si estos cultivos se encuentran en período de cosecha no se deberán valorar y se deberá disponer el levante de la misma; para cultivos que se encuentren en pleno desarrollo, su valoración deberá estimarse con el costo de su instalación hasta el período vegetativo en que se encuentre, a la fecha en que se produce la expropiación. b. Cultivos semi-perennes y perennes: Para la valoración de los cultivos semi-perennes y perennes se deberán tomar en cuenta lo siguiente: Separar el valor de la tierra de los costos del cultivo y su estructura de explotación. Considerar los períodos o ciclos vegetativos en que se encuentren los cultivos. Tomar en cuenta los parámetros referente a la densidad de siembra, tales como: espacios entre plantas y tipo de siembra. En el ciclo o etapa de levante el cultivo se deberá valorar por el costo de inversión (similar valoración de los cultivos de ciclo corto) y en el ciclo o etapa de producción se deberá valorar de acuerdo a la rentabilidad del cultivo. Considerar la edad, estado, rendimiento de los cultivos y el precio de los productos en el mercado.

- Valoración de pastos.- Para la valoración de pastos se deberá tomar en cuenta lo siguiente: • Para la valoración de pastos se deberá considerar el costo de inversión (valoración similar a cultivos ciclo corto), donde se deberá determinar los costos de producción, el establecimiento del pastizal, la implementación de riego, drenaje, labores culturales (preparación del suelo, rotación de potreros, fertilización, mezclas forrajeras) y especie sembrada. • Para la valoración de especies de pastos semi-perennes y perennes se deberá comprobar el mantenimiento y estado del pastizal. La valoración deberá realizarse de acuerdo a lo mencionado en los cultivos semi-perennes y perennes.
- Valoración de forestales.- Para la valoración de forestales se deberá considerar, el uso que se le está dando a la plantación, de acuerdo a los siguientes lineamientos: a. En el avalúo de plantaciones maderables o bosques plantados, se deberá analizar los componentes propios del sembrío como altura comercial, diámetro de altura de pecho, coeficiente de forma, área basal, volumen, precios de árboles en pie, entre otros. b. Para los predios que presenten áreas dedicadas a la conservación, como bosques primarios, secundarios y otros, se deberá tomar en cuenta lo siguiente: Determinar el valor de suelo agrícola, de acuerdo a los enfoques de mercado y/o renta. Incrementar un valor en función de la conservación del predio; mientras un predio esté bien conservado, se le deberá dar el plusvalor con el fin de estimular la conservación del recurso (bosque). El valor adicional es hasta un 100% del valor agrícola, basándose en un puntaje de acuerdo a la clasificación de las zonas de vida del país y en función de los siguientes parámetros ambientales: topología y corología, cobertura vegetal, recursos hídricos y biodiversidad. La Entidad Competente dentro de su territorio deberá realizar la clasificación de zonas de vida de acuerdo al sistema de L.R Holdridge, que define la unidad central como zona de vida, la cual comprende temperatura, precipitación y evapotranspiración. Se entiende que el 100% adicional, que se deberá pagar al predio conservado, no es un valor por lucro cesante o daño emergente. El plusvalor se lo incorpora como elemento a considerar dentro del valor comercial del predio. La valoración se deberá realizar con un equipo multidisciplinario que abarque las temáticas ambientales. La valoración forestal, contempla un plusvalor por la conservación del predio y es considerado un valor





comercial. La valoración de servicios ambientales tienen un valor económico y no deberá ser considerado en el avalúo comercial de los forestales. Si el Estado requiere un predio que tenga consideraciones de conservación y/o protección, deberá indemnizar de acuerdo a la determinación del justo precio que incluye el valor agrícola más el plusvalor por la conservación.

- Valoración de semovientes.- Para la valoración de semovientes deberá considerar el enfoque de mercado y el enfoque de renta. a. Enfoque de mercado aplicado a la valoración de semovientes: Se deberá realizar la comparación de precios o valores de especies similares o idénticos al bien materia de valoración que han sido intercambiados recientemente o que están actualmente disponibles en el mercado. Se deberá tomar en cuenta la especie, raza, volumen de producción y otros. b. Enfoque de renta aplicado a la valoración de semovientes: Para la aplicación del enfoque de renta se deberá considerar lo siguiente: Se deberá utilizar en el caso en que los semovientes no se comercialicen directamente, sino que forman parte de una actividad productiva, en donde se obtiene productos, como leche, queso, lana y otros. Disponer por lo menos de 2 años de balances contables y estados de ingresos y egresos en la unidad productiva. Con esta base se deberá determinar los flujos futuros al período que se considere, proyectando ingresos y egresos hasta obtener las utilidades operacionales esperadas.
- Valoración de maquinaria y equipo.- En la valoración de maquinaria y equipo se deberá identificar los siguientes aspectos: descripción, nombre genérico, marca, modelo, tipo y número de serie, país de origen, estado actual, estimación de la vida útil, precio original, fecha de fabricación, año de adquisición, valor actual de la máquina o equipo similar o nuevo y descripción de mejoras. a. Enfoque de mercado aplicado a la valoración de maquinaria y equipo.

## **VALORACIÓN DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA**

La valoración de los predios en suelo rural de expansión urbana, deberá tener en cuenta la condición de suelo rural, es decir sus características agronómicas, disponibilidad de agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo. Para la estimación del valor comercial se deberá utilizar los métodos de mercado o renta.

En la valoración del suelo rural de expansión urbana, por el método comparativo, se deberá considerar lo siguiente: Realizar la investigación de precios, en zonas rurales, lo más cercana al sector en avalúo. Considerar terrenos sin expectativas de construcción o parcelación urbana o suburbana y lo más homogéneo en características al bien objeto de valoración, tales como: tamaño, clasificación agrológica, ubicación, entre otros. Si no se encuentran valores comparables de ofertas o transacciones con base en el uso rural, será necesario hacer una investigación más distante, con lo cual se obtiene un valor de mercado analógico, con las mismas características del suelo rural, pero en una ubicación diferente no afectada por la especulación del suelo con expectativas urbanas o suburbanas.

## **VALORACIÓN DEL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN**



Para la valoración de suelo de protección se deberá considerar lo siguiente: La valoración de los predios deberá tener en cuenta la condición de suelo rural, es decir sus características agronómicas, disponibilidad de agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo. Para la estimación del valor utilizar el enfoque de mercado o renta. Calcular el valor de Mercado Ambiental, que es el justo precio del suelo protegido teniendo en cuenta los beneficios para la sociedad y cubriendo los perjuicios al propietario. Para calcular el valor de Mercado Ambiental, considerar su valor potencial agrícola adicionando un plusvalor en función de la calidad del suelo protegido. El valor mínimo de un suelo rural de protección deberá ser su valor agrícola.

## SECTORES HOMOGÉNEOS

ID SECTOR	VALOR x Ha	AREA Ha
I	50000.00	777,13
II	14000,00	403.52
III	11000.00	542,82
IV	16000.00	273.11
V	12000,00	513.62
VI	7500,00	1448.88
VII	2500.00	2194,51
VIII	1000.00	3749.43

## VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL TERRENO

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

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

$$VI = S * Vsh * Fa$$

Dónde:

- a. VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
- b. S = SUPERFICIE DEL TERRENO



- c.  $V_{sh}$  = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
- d.  $F_a$  = FACTOR DE AFECTACIÓN

Intervienen en la conformación de este factor los siguientes parámetros:

- OCUPACIÓN Y USO DE SUELO
- TOPOGRÁFICOS
- ACCESIBILIDAD AL RIEGO
- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN
- DETALLE DE TIPO DE SUELOS.
- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

**VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.-** Se deberá levantar datos sobre: uso de la edificación, área de construcción en base a los planos presentados y comprobación de medidas en el sitio, tipo de construcción, calidad espacial o arquitectónica del inmueble, calidad de los materiales empleados, edad y estado de conservación del inmueble. Para expresar las características de los elementos constructivos se deberá utilizar términos contemplados en la rama de la arquitectura, ingeniería y construcción.

Para la valoración de construcciones rurales se deberá aplicar el Enfoque del Costo con las siguientes consideraciones:

- a. Estimar el costo de reposición a uno nuevo de un bien igual o de características semejantes al analizado, a la fecha en que se esté realizando una valoración. Si el bien no es nuevo, su valor deberá ser afectado por los factores de depreciación.
- b. Depreciar solamente las edificaciones que tengan más de un año de edad.
- c. Valorar de acuerdo a su etapa constructiva a las obras inconclusas, considerando únicamente los volúmenes de obra ejecutada a la fecha en que se avalúa. Para la valoración los volúmenes de obra se multiplicarán por el precio unitario de cada rubro, depreciado cada uno de ellos por la edad y el estado de conservación.
- d. Costo de reposición, vida útil y valor residual dependen de la tipología de la edificación en avalúo. Se deberá señalar la fuente de información respectiva.
- e. Avaluar las obras complementarias o adicionales constructivos con el mismo enfoque asumido para la valoración de las construcciones. Este rubro se lo incorpora al componente: construcciones.

## **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 17.- 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. 18.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 19.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,65 ‰ (cero punto sesenta y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 20.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes se aplicará el 0,15 ‰ (cero punto quince por mil) del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 21.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

**Art. 22.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web del GAD Municipal de Chordeleg, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 23.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.** A partir de que se cuente con el Estudio de Actualización Catastral de las áreas rurales del cantón y la implementación del Sistema Informático Multifinalitario, se aplicarán los parámetros de valoración considerados en esta Ordenanza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a los seis días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.



Dr. Jorge Coello González  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG**

Abg. Graciela Cárdenas Tapia  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente Ordenanza fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesiones ordinarias de fecha 09 de noviembre y 06 de diciembre de 2017, respectivamente.- **CERTIFICO.**- Chordeleg, 06 de diciembre de 2017, a las 17h34.

Abg. Graciela Cárdenas Tapia  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- CERTIFICADO DE REMISIÓN:** Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2018-2019**, misma que fue conocida, discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate, en sesiones ordinarias de fecha 09 de noviembre y 06 de diciembre de 2017, respectivamente.

Abg. Graciela Cárdenas Tapia  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- SANCIÓN:** En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2018-2019**. Chordeleg, 11 de diciembre de 2017, a las 17h05.



Dr. Jorge Coello González  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG**

**ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- PROMULGACION Y PUBLICACIÓN:** En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, promúlguese y publíquese la presente **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2018-2019**, en la Gaceta Oficial y en el sitio Web Institucional y remítase para su publicación en el Registro Oficial. Chordeleg, 11 de diciembre de 2017, a las 17h05.

Dr. Jorge Coello González  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.-** En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las diecisiete horas con cinco minutos del día lunes once de diciembre de dos mil diecisiete, proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Jorge Coello González, Alcalde del cantón Chordeleg.-**CERTIFICO.-**

Abg. Graciela Cárdenas Tapia  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**



