

No. 027-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: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 57, literales a), b) y d) 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, la Constitución de la República prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza

territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, 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 Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2018-2019

CAPÍTULO I

Art. 1.- OBJETO.- Serán objeto de actualizaciones y del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma

obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio.

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. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas.

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 urbano en el territorio del Cantón.

El Sistema Catastral Predial Urbano 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:

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada conforme al Acuerdo Ministerial 0029-16, artículo 5.

COMPONENTE DE LA CLAVE CATASTRAL	PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
								BLOQUE	PISO	UNIDAD
# DÍGITOS	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3
CLAVE ASIGNADA	01	11	50: parroquia Chordeleg 51: parroquia Principal 52: parroquia La Unión 53: parroquia Delegsol 54: parroquia Puzhío							

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:

1. - Identificación del predio:
2. - Tenencia del predio:
3. - Descripción física del terreno:
4. - Infraestructura y servicios:
5. - Uso de suelo del predio:
6. - 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 el GAD Municipal de Chordeleg.

Art. 8.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, 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 del cantón.

Art. 9.- 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, 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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 urbanas 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 urbanos 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 V 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 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 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.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Capítulo IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 17.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previo el pago de la tasa por certificación de avalúos y el derecho por solicitud.

Art. 18.- 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 Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 19.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal de Chordeleg 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 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.

CAPITULO II

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del COOTAD:

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

Art. 21.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Utilizando el método de comparación, se determina el Precio Unitario Base para cada uno de los predios del centro urbano de Chordeleg.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante

procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología, accesibilidad a servicios básicos y municipales, vías 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; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de propiedades, 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 por sectores homogéneos.

PRECIO DEL SUELO UNITARIO BASE DEL SECTOR

Valores del suelo por sectores homogéneos por m² del área urbana de Chordeleg:

VALOR DEL SUELO CENTRO CANTONAL			
SECTOR	VALOR MENOR	VALOR MAYOR	
1	9	18	
2	18	27	
3	27	40.5	
4	40.5	58.5	
5	58.5	72	
6	72	90	
7	90	117	
8	117	135	
9	135	153	
10	153	162	
11	162	270	
12	270	380	
13	380	450	
14	450	490	
15	490	540	
16	540	720	
17	720	1350	
18	1350	1500	

Valores del suelo por sectores homogéneos por m² de los centros urbanos de las parroquias de La Unión, San Martín de Puzhío, Delegsol y Principal:

VALOR DEL SUELO DE LOS CENTROS URBANO PARROQUIALES				
SECTOR	LA UNION usd\$/m2	PUZHIO usd\$/m2	DELEGSOL usd\$/m2	PRINCIPAL usd\$/m2
1	40	60	40	50
2	36	54	36	45

3	35	50	35	40
4	31.5	45	31.5	36
5	30	40	30	35
6	27	36	27	31.5
7	25	30	25	30
8	22.5	27	22.5	27
9	20	25	20	25
10	18	22.5	28	22.5
11	12	15	12	15
12	10.8	13.5	10.8	13.5
13	7	10	7	10
14	6.3	9	6.3	9

FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.- El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: topográficos, localización, tamaño, forma, fondo, frente, acceso y afecciones.

PRECIO LOTE: PL=PUB*FACT*ÁREA

FAC'T= FTOP*FLOC*FREL*FFOR*FAR* FACC* FOACC * FROD *FFRE *FFON * FAFEC

1.- TOPOGRAFÍA: FTOP

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1.- A NIVEL	1
2.- BAJO NIVEL	0.9
3.- SOBRE NIVEL	0.85
4.- ESCARPADO HACIA ABAJO	0.80
5.-ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.75
6.- ACCIDENTADO	0.70

2.- LOCALIZACIÓN: FLOC

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1.- BIFRONTAL (NO TIENE)	0.90
2.- ESQUINERO	1
3.- EN CABECERA	0.90
4.- INTERMEDIO	0.95
5.- EN L	0.90
6.- EN T	0.90
7.- EN CRUZ	0.90
8.- MANZANERO	0.90
9.- TRIANGULO	0.80
10.-EN CALLEJÓN	0.75
11.- INTERIOR	0.6

3.- RELIEVE: FREL

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1.- PLANO	1
2.- ONDULADO	0.90
3.- QUEBRADO	0.80
4.- ACCIDENTADO	0.70
5.- MUJY ACCIDENTADO	0.50

4.- FORMA: FFOR

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1.- REGULAR	1
2.- REGULAR ACORTADO	0.95
3.- REGULAR ALARGADO	0.90
4.- IRREGULAR 5 A 8 VERTICES	0.85
5.- TOTALMENTE IRREGULAR	0.80

5.- TAMAÑO-ÁREA: FAR

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1. 1 A 50M2	0.70
2. >50 < 150 M2	0.90
3. >150 < 250 M2	1
4. >250 < 350 M2	0.96
5. >350 < 500 M2	0.92
6. >500 < 750 M2	0.88
7. >750 < 1.000 M2	0.84
8. >1000 < 2.500 M2	0.80
9. >2500 < 5.000 M2	0.75
10. >5000 < 7.500M2	0.70
11. >7500 < 10.000 M2	0.60
12. >10000 < 20.000 M2	0.50
13. MAS DE 20.000 M2	0.40

6. ACCESO: FACC

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
0.- NO TIENE	0.80
1.- AUTOPISTA	0.90
2.- AVENIDA	1
3.- CALLE (VEHICULAR)	1
4.- CALLEJON	0.85
5.- CAMINO HERRADURA	0.82
6.- ESCALINATA	0.85
7.- PASAJE	0.95
8.- PEATONAL	0.90

9.- CICLOVÍA	0.95
10.- VÍA ESTATAL	1

7. ACCESO: FOACC

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
0.- NO TIENE	1
1.- AEREA	1.4
2.- FERREA	1
3.- FLUVIAL	1.2

8. RODADURA: FROD

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
0.- NO TIENE	1
1.- ADOQUIN DE CEMENTO	0.95
2.- ADOQUIN DE PIEDRA	0.9
3.- EMPEDRADO	0.85
4.- LASTRE	0.80
5.- PAVIMENTO RÍGIDO	1
6.- PAVIMENTO FLEXIBLE	0.95
7.- TIERRA	0.75

9. RELACIÓN FRENTE / FRENTE MÍNIMO DE ZONA: FFRE

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
< 0.7	0.9
0.7 A 1.6	1
> 1.6	0.95

10. RELACIÓN FRENTE / FONDO RELATIVO: FFON (Frente 1)² / área)

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1:3 3:1 > 0.333	1
1:4 4:1 > 0.250	0.98
1:5 5:1 > 0.200	0.96
1:6__1:7 6:1__7:1 > 0.14	0.94
1:8 8:1 > 0.12	0.92
1:9__1:10 9:1__10:1 >0.10	0.90
<0.1	0.80

Si es la fracción es mayor a 1 se realizará el inverso para el cálculo

11.- TERRENOS AFECTADOS –RESTRICCIONES: FAFEC

ZONAS DE RIESGO

ÁREA DE PROTECCIÓN QUEBRADAS, ÁREA DE PROTECCIÓN RÍOS, ÁREAS DE

PROTECCIÓN VÍAS: SEGÚN ÁREA DE AFECCIÓN

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 constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna-turco/hidromasaje, ascensor, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

RUBROS DE LA CONSTRUCCIÓN

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

- a. Estimar el Costo de reposición a 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 multiplicará 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.

Se considerarán los siguientes rubros para la valoración de la construcción:

MAMPOSTERIA SOPORTANTE

No tiene
Adobe
Bloque
Ladrillo
Piedra
Tapial

COLUMNAS

No tiene
Acero
Caña

Hierro
Hormigón armado
Madera Común
Mixto (metal Hormigón)
Pilotaje de H° armado

VIGAS

Acero
Caña
Hierro
Hormigón armado
Madera Común
Madera Procesada Fina

ENTREPISO

No tiene
Acero Hormigón
Hierro-Hormigón
Losa Hormigón armado
Madera Hormigón
Madera Común
Madera Proces. Fina
Tierra
Caña

PARED

No tiene
Bahareque
Bloque
Caña
Ladrillo
Ferro cemento
Gypsum
Prefabricado H° simple
Madera Común
Madera Proces. Fina
Malla
Zinc
Lona
Piedra

ESTRUCTURA DE CUBIERTA

No tiene
Acero
Caña
Hierro

Losa H° armado
Madera Común
Madera Proces. Fina

PISOS

No tiene
Adoquin
Alfombra
Cerámica
Césped sintético
Duela Procesada
En cementado
Flotante
Gres
Láminas de Tol carrujado
Madera Común
Mármol
Marmolina
Parquet
Pintura de alto tráfico
Porcelanato
Tablón
Vinil

REVESTIMIENTO DE PARED

No tiene
Calciminas
Caucho
Esmalte
Graniplast
Alucobond
Cerámica
Fachaleta
Laca

TUMBADO

No tiene
Caña Enlucida
Fibra Mineral
Gypsum
Madera Procesada Fina
Madera Triplex
Malla Enlucida

REVESTIMIENTO CUBIERTA

No tiene

Arena Cemento
Asbesto cemento
Cady Paja
Cerámica
Chova
Ferro cemento
Madera Ladrillo
Policarbonato
Teja Ordinaria
Teja vidriada
Tejuelo
Zinc

PUERTAS

No tiene
Aluminio- Vidrio
Hierro
Madera Panelada
Madera Tamboreada
Metálica Enrollable
Plástico Preformado
Tol
Vidrio Templado
Caña
Malla

VENTANA

No tiene
Aluminio
Caña
Hierro
Madera Común
Madera Proces. Fina
Plástico Preformado

VIDRIOS

No tiene
Malla
Vidrio Común
Vidrio Templado
Vidrio Catedral

AGUA RECIBE

No tiene
Por tubería dentro de la vivienda
Por tubo fuera de la vivienda pero dentro de la propiedad

Por tubería fuera del edificio, lote o terreno
No por tubería, por otros medios

AGUA PROVIENE

No tiene
De red Pública
De Pozo
De río, vertiente, acequia
De carro repartidor
Otro (agua lluvia)

ELIMINACIÓN DE EXCRETAS

No tiene
Conectado a red pública de alcantarillado
Conectado a pozo séptico
Conectado a pozo ciego
Con descarga directa al mar, lago o quebrada
Letrina

VTE: VALOR TOTAL EDIFICACIÓN = $\sum VPx$ (Sumatoria precios todos los pisos)
PP: PRECIO POR PISO = Sumatoria cada rubro del piso * área construida de cada piso

Al valor de construcción nueva se debe aplicar la fórmula para el cálculo del valor de la construcción con los diferentes factores que lo modifican.

$$VPx = PP (R + (1-R) * (1-D)) * Fh$$

VPx: Valor de la construcción a determinar (POR PISO)

PP: Valor de la construcción nueva (POR PISO)

Factores que modifican la construcción:

- R: Residual.- Valor que se puede rescatar al final de su vida útil.
- D: Porcentaje por depreciación.- Para determinar D, en base del cuadro de Fitto y Corvini.
- Fh: Altura de edificación

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL:

COLUMNAS Y VIGAS	PARED	VIDA ÚTIL (años)	% RESIDUAL (R)
Hormigón armado	Edificios: Bloque –ladrillo	60-65	10
	Casas: bloque –ladrillo	50-55	8
Metálicas	Edificios: Bloque –ladrillo	50-55	8
	Casas: bloque –ladrillo	45-50	5
Mixta		35-40	3
Madera	Bloque	35-40	3

	Adobe-Tapial	30-35	2
	Bahareque	10-15	1

- Edad en % = (edad inmueble / vida útil)* 100, este valor será máximo de 90.
- Vida útil y valor residual de diferentes construcciones: Consideramos los años altos del rango de la vida útil.

Para determinar D: ingresamos Edad en % y la calificación de Estado de conservación:

Estado de conservación: se escoge la calificación de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE HEIDECKE			
COD	CALIFICACIÓN	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN
1	1	Nuevo	Óptima
2	1.5	No requiere reparación	Muy buena
3	2	Reparaciones de poca Importancia	Buena
4	2.5		Intermedia
5	3	Reparaciones Medianas	Regular
6	3.5	Importantes reparaciones	Deficiente
7	4		Mala
8	4.5	Para demolición	Muy mala
9	5		Sin valor

TABLAS DE FITTO Y CORVINI
ESTADO DE CONSERVACION: SEGÚN LA CALIFICACION

Edad en %	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00
0.00	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100.00
1.00	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2.00	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3.00	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4.00	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5.00	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6.00	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7.00	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8.00	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9.00	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10.00	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
11.00	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12.00	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
13.00	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
14.00	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.52	56.38	77.18	100.00
15.00	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
16.00	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
17.00	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
18.00	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
19.00	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
20.00	12.00	12.01	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100.00
21.00	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
22.00	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00
23.00	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
24.00	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100.00
25.00	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26.00	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27.00	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28.00	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29.00	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30.00	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
31.00	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
32.00	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
33.00	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
34.00	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35.00	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36.00	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37.00	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00

38.00	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39.00	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40.00	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41.00	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42.00	29.87	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43.00	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44.00	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45.00	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46.00	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
47.00	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
48.00	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49.00	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50.00	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
Edad en %	1.00	1.50	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00	4.50	5.00
51.00	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52.00	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
53.00	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
54.00	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
55.00	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
56.00	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
57.00	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58.00	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
59.00	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
60.00	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100.00
61.00	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100.00
62.00	50.22	50.23	51.47	54.25	59.23	66.75	76.40	87.69	100.00
63.00	51.34	51.36	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100.00
64.00	52.48	52.49	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100.00
65.00	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100.00
66.00	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100.00
67.00	55.94	55.95	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100.00
68.00	57.12	57.13	58.20	60.59	64.88	71.36	79.63	89.37	100.00
69.00	58.30	58.31	59.36	61.68	65.05	72.15	80.24	89.66	100.00
70.00	59.50	59.51	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96	100.00
71.00	60.70	60.71	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100.00
72.00	61.92	61.93	62.88	65.00	68.81	74.56	81.95	90.56	100.00
73.00	63.14	63.15	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.85	100.00
74.00	64.38	64.39	65.28	67.24	70.83	76.21	83.12	91.17	100.00
75.00	65.62	65.63	66.49	68.40	71.85	77.04	83.71	91.47	100.00
76.00	66.88	66.89	67.71	69.56	72.87	77.88	84.30	91.78	100.00
77.00	68.14	68.15	68.95	70.72	73.91	78.72	84.90	92.10	100.00

78.00	69.42	69.43	70.19	71.89	74.95	79.57	85.50	92.42	100.00
79.00	70.70	70.71	71.44	73.07	76.01	80.43	86.11	92.74	100.00
80.00	72.00	73.00	72.71	74.27	77.07	81.30	86.73	93.00	100.00
81.00	73.30	73.31	73.98	75.47	78.14	82.17	87.35	93.38	100.00
82.00	74.62	74.82	75.26	76.07	79.21	83.05	87.97	93.70	100.00
83.00	75.94	75.95	76.56	77.89	80.30	83.93	88.60	94.03	100.00
84.00	77.48	77.28	77.85	79.12	81.39	84.83	89.23	94.36	100.00
85.00	78.62	78.63	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100.00
86.00	79.98	79.98	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04	100.00
87.00	81.34	81.35	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100.00
88.00	82.72	82.73	83.16	84.12	85.85	83.46	91.81	95.72	100.00
89.00	84.10	84.11	84.51	85.39	86.93	89.38	92.47	96.05	100.00
90.00	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00
91.00	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100.00
92.00	88.32	88.32	88.61	89.26	90.43	92.20	94.46	97.10	100.00
93.00	89.74	89.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100.00
94.00	91.18	91.18	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.01	100.00
95.00	92.62	92.62	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17	100.00
96.00	94.08	94.08	94.93	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97.00	95.54	95.54	95.66	95.61	96.35	97.02	97.89	98.89	100.00
98.00	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	98.26	100.00
99.00	98.50	98.50	98.54	99.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100.00
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Altura de edificación

Pisos	1-2	3-4	>5
Factor: Fh	1	1.1	1.15

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 22.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN.- Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 23. –DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 24.– DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.–

El Subproceso de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

ART. 25.– ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.-

El Subproceso de Avalúos y Catastros, una vez homologado el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

ART. 26. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD.–

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 50.000	0%
> 50.000	A MÁS	70%

Art. 27.– DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA. –

Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 70% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 28.- DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.- Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, el Subproceso de Avalúos y Catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 29.- APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL.- Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 30.- AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.- Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO IV

Art. 31.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE Y DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Para realizar la determinación del impuesto predial urbano, se considerará como base imponible la suma de los avalúos prediales urbanos que posea el contribuyente. Una vez determinada la base imponible se aplicará la Banda impositiva en función de la siguiente tabla:

DESDE	HASTA	BANDA IMPOSITIVA
0	60 000	0.70‰
60 000	120 000	0.80‰
120 000	200 000	0.90‰
200 000	300 000	1.10‰
300 000	500 000	1.30‰
500 000	en adelante	1.50‰

Art. 32.- 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 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 33.- 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:

- a) El uno por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y
- b) El dos por mil 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 mediante ordenanza.

Art. 34.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del (2 ‰) Dos por mil 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.

Art. 35.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que le corresponda al contribuyente de acuerdo al artículo 23 de la presente Ordenanza se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 36.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario.

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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

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

Art. 37.- 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 mediante ordenanza.
-

Art. 38.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se

entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

SEGUNDA.- Para el año 2018, la emisión de los catastros urbanos se realizará de manera provisional conforme lo establece el art. 512 del COOTAD hasta que se cuente con el Estudio de Actualización Catastral de las áreas urbanas del cantón y la implementación del Sistema Informático Multifinanciero, previa autorización y aprobación del Concejo Municipal de Chordeleg.

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 Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos 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 Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2018-2019**. Chordeleg, 11 de diciembre de 2017, a las 16h55.

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 Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos 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 16h55.

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 dieciséis horas con cincuenta y 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

