



EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 160
Quito, martes 17 de diciembre de 2019
Valor: US\$ 3,75 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
 y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
 Telf.: 3941-800
 Exts.: 2561 - 2551 - 2555

Sucursal Guayaquil:
 Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,
 piso 6, Edificio Banco Pichincha.
 Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:
 US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
 US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

108 páginas

www.registroficial.gob.ec

Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895

SUMARIO:

	Págs.
GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS	
ORDENANZAS MUNICIPALES:	
- Cantón Baños de Agua Santa: 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 2020 - 2021	2
- Cantón Cuenca: De aprobación del plano de valor del suelo urbano, urbano parroquial y rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2020 - 2021	35
- Cantón San Pedro de Pelileo: De presupuesto participativo, correspondiente al ejercicio económico 2020	95
- Cantón Portovelo: Que determina el cobro de aranceles y derechos de Registro de la Propiedad	100

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.

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, el Art. 84 de la Constitución de la República establece 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 y 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. 240 de la Constitución de la República determina que *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;

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

Que, el Art. 270 ibidem establece 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 ibidem establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

- “1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;*
- 2. Mantendrá un catastro nacional integrado y actualizado, de hábitat y vivienda;*
- 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”*

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

constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”;

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone 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;

Que, el Art. 715 *ibidem*, establece 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. 3 literales b) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por principios tales como: b) *“Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del bien vivir.”;* y, d) *Subsidiariedad.- La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos...”;*

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 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 *ibidem* establece 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, metropolitanos 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, el COOTAD, en su Art. 147, respecta al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

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

Que, el Art. 481.1 del COOTAD establece que: “Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificaran y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados”;

Que, el Art. 492 del COOTAD establece que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.*

La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”;

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el Art. 494 del COOTAD reglamentan 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, el Art. 495 *ibidem*, establece que: *“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. 497 del COOTAD, establece que: *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio, la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”;*

Que, el Art. 561 *ibidem*, 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. 18 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, agrega como inciso final del Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente: *“Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo...”;*

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

Que, los Art. 87 y 88 ibidem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, el Art. 14 de la ley Orgánica de Personas Adultas Mayores establece que: “*Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales...*”;

Que, el Art. 75 de la ley Orgánica de Personas con Discapacidad establece que: “*Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales*”;

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

Que, en el Art. 90 ibidem, dispone que “*La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.*”

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;

Que, en el Art. 100 ibidem, indica que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial

El Catastro Nacional Integrado Georeferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros.

Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

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

Que, este nuevo marco legal tornó obligatorio la realización de la nueva 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 2020-2021 DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA", mismo que en efecto ha desarrollado la unidad de Avalúes y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Baños de Agua Santa.

En ejercicio a las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en sus Arts. 240 y 264 inciso final, en concordancia con el Art. 7 y 58 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, expide 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 2020-2021 DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

TÍTULO I

DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES.

Art.1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2020 - 2021.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro del cantón Baños de Agua Santa, cuya circunscripción territorial está conformada por las 4 parroquias rurales y la cabecera cantonal con su parroquia Matriz.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y, b) bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEFINICIÓN DEL CATASTRO.- Catastro es el inventario o censo único, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles públicos y privados, cuya información debidamente actualizada y sistematizada permite lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica del bien.

- a. **Aspectos físicos:** Consiste en la identificación del terreno y edificaciones en sitio, con sus respectivas características descriptivas, utilizando una ficha catastral y cartografía base georeferenciado.
- b. **Aspectos jurídicos:** Consiste en registrar la relación entre el sujeto activo del derecho de propiedad o poseedor, con su cédula de ciudadanía y el objeto o bien inmueble, mediante la escritura.
- c. **Aspectos económicos:** Se refiere a la determinación del avalúo catastral del predio.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real que tienen las personas sobre 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. 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

- ii. LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:** La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador identificado, siguiendo la estructura presentada en cumplimiento al acuerdo Ministerial 029-2016, 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 está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de 1 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 DIEZ dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO, ocho para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano.

- b. **EL 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 predial y establecer la existencia 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 la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa administra el catastro de bienes inmuebles. En el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la Propiedad y el Municipio se da en la instancia de constituir dominio o propiedad, al realizar la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad al Art. 496 del COOTAD, concordante con los Arts. 164, 165, 166 y 167, además del 261 y 266 del Código Orgánico Administrativo COA, los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Orgánico Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a. Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b. Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los Arts. precedentes es el GAD Municipal del cantón Baños de Agua Santa.

Art. 12.- 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 Arts. 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. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los Arts. 115 al 123 del Código Tributario.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y establecidas por Ley, para las propiedades Urbanas y Rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de los requisitos que se mencionan en este articulado.

1. Deducciones Tributarias.- Predios Urbanos y Rurales.- A los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

- La rebaja por deudas hipotecarias será del treinta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

Requisitos:

- a. Presentar una solicitud dirigida a la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año.
 - b. Presentar una copia de la escritura en la primera solicitud – además documento que indique el plazo, cantidad del préstamo, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo del deudor.
2. Para la aplicación de exenciones para personas adultas mayores y personas con discapacidad y enfermedades catastróficas se aplicará la ordenanza correspondiente.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión del presente bienio, se considerará la Remuneración Básica Unificada vigente a vigente a noviembre del año 2019 y para el segundo año a noviembre del año 2020.

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, conforme lo establece el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, recursos que deberán ser entregados de acuerdo a lo que establece la Ley.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad 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 la máxima autoridad del área financiera 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, concomitantemente con lo que establece el Art. 268 del COA, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este Art. excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 17.- 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 diaria de recaudación.

Art. 18.- 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. 19.- 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. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALUOS.- La unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitadas 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 y el respectivo formulario de Bienes y Raíces.

Art. 21.- 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.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, el aquel que se impone sobre 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. 23.- 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, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- 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.

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO PARA EL BIENIO 2020 -2021

PRECIOS POR EJES COMERCIALES

	VÍA	DESDE	HASTA	VALOR (USD)
EJE 1	Ambato	Pedro V. Maldonado	12 de Noviembre	800,00
EJE 2	Eloy Alfaro	Vicente Rocafuerte	Eugenio Espejo	700,00
EJE 3	Pedro V. Maldonado	Vicente Rocafuerte	De las Amazonas	600,00
EJE 4	Oriente	Pedro V. Maldonado	12 de Noviembre	520,00
EJE 5	Vicente Rocafuerte	Pedro V. Maldonado	12 de Noviembre	450,00
EJE 6	Luis A. Martínez	16 de Diciembre	Hasta las Nuevas Termas de la Virgen	330,00

PRECIOS POR SECTORES HOMOGÉNEOS

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²
SH1	9,8	800	9,1	30
SH2	8,9	400	7,8	8
SH3	9,1	380	7,9	55
SH4	7,8	210	6,8	25
SH5	6,5	480	5,9	50
SH6	4,9	460	3,8	10
SH7	3,9	185	2,8	5
SH8	2,6	170	1,7	10

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual 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, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles, como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.- FORMA	1.0 a 0.94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA	1.0 a 0.88
3.2.- VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN HORMIGÓN ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a 0.88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VT) se considerarán (Vm2) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o determinación del valor individual, (TF) Total de factores, y (S) Superficie del terreno así:

$$VT = Vm2 \times TF \times S$$

Donde:

VT = VALOR DEL TERRENO

Vm2 = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

TF = TOTAL DE FACTORES

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 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, 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, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra de cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices o parámetros resultantes de participación al valor total. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación 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.

FACTORES DE IDENTIFICACIÓN DEL PRECIO

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA							
Columnas y Pilastras							
No Tiene	0,0000	Revestimiento de Pisos	0,0000	Tumbados	0,0000	Sanitarias	0,0000
Hormigón Armado	2,3000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Piedra	1,4130	Café	0,0750	Madera Común	0,4350	Piso Cerám	2,1000
Hierro	1,2000	Madera Fina	1,4230	Madera Fina	2,4530	Cerámica Aglomer Se	0,0617
Madera Común	0,7607	Arco-Cemento (Cer)	0,2300	Arco-Cemento	0,2740	Cerámica Aglomer G3	0,0617
Café	2,4730	Tierra	0,1000	Tierra	0,1300	Decoración Cerámica	0,1022
Madera Fina	0,8300	Marmol	1,1000	Gráfido	0,0000	Baños	
Bloque	0,4800	Hormigón (Terra)	1,1000	Chapado	0,0000	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4800	Marmolina	1,2370	Madera Común	0,5230	Ladrillo	0,0030
Piedra	0,5300	Baldosa Cerámica	0,4030	Madera Común	1,1870	Madera Común	0,1020
Albido	0,4800	Baldosa Cerámica	0,4030	Eléctric	0,0330	Mucha Sella	0,0014
Tapiel	0,4800	Parquet	0,0010	Cubierta	0,0000	Un Baño	0,1000
Vigas y Cadenas							
No tiene	0,0000	Doce	0,0010	No tiene	0,0000	Dois Baños	0,2000
Hormigón Armado	2,4000	Tallado Fino	0,0010	Arco-Cemento	0,2070	Tres Baños	0,4000
Hierro	2,4200	Tierra	0,2000	Baldosa Cerámica	0,5450	Cuatro Baños	0,6000
Madera Común	0,2000	Albido	0,0010	Baldosa Cerámica	0,3667	+ de 4 Baños	0,8000
Café	0,1130	Cemento Alizado	0,2000	Azuque	0,0400	Eléctricas	
Madera Fina	0,8100	Revestimiento Exterior		Furo Cemento	0,4520	No tiene	0,0000
Entre Pisos							
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Una Común	0,7037	Alambre Exterior	0,2450
Hormigón Armado (Cer)	0,3820	Madera Común	1,4800	Tapa Vidriada	1,2000	Tubería Exterior	0,2000
Hierro	0,3457	Café	0,2750	Zinc	0,2770	Impostadas	0,3110
Madera Común	0,1000	Madera Fina	3,8770	Revestime	0,0100	Puertas	
Café	0,1430	Arco-Cemento (Cer)	0,2910	Revestime	0,0100	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,4020	Tierra	0,2370	Revestime	0,0100	Madera Común	0,0000
Madera y Ladrillo	0,0027	Marmol	2,3900	Revestime	0,0100	Mucha Sella	0,0000
Sivada de Ladrillo	0,1520	Marmolina	1,2300	Revestime	0,0100	Mucha Sella	0,0000
Sivada de Piedra	0,4400	Baldosa Cerámica	0,6670	Revestime	0,0100	Mucha Sella	0,0000
Paredes							
No tiene	0,0000	Baldosa Cerámica	1,2240	Puertas	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hormigón Armado	2,0750	Azuque	2,3700	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Común	1,1000	Gráfido	1,7220	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Café	0,2640	Chapado	0,0340	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Fina	1,2047	Piedra o Ladrillo Herm.	2,9500	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Bloque	0,8810	Revestimiento Exterior		Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Ladrillo	1,2330	No tiene	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Piedra	0,0847	Madera Común	0,0200	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Albido	0,2067	Madera Fina	0,6700	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Tapiel	0,1130	Arco-Cemento (Cer)	1,1000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Baldosa Cerámica	0,0000	Tierra	3,1500	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Foto-Cemento	0,0000	Marmol	1,1000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Escalera							
No tiene	0,0000	Marmolina	1,1000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hormigón Armado	0,0000	Baldosa Cerámica	0,4000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hormigón Colopos	0,0000	Gráfido	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hormigón Simple	0,0000	Chapado	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hierro	0,0000	Azuque	2,4000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Común	0,0000	Piedra o Ladrillo Herm.	0,7070	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Café	0,0000	Cemento Alizado	2,3000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Fina	0,0000	Revestimiento Escalera		Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Ladrillo	0,0000	No tiene	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Piedra	0,0000	Madera Común	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Cubierta							
No tiene	0,0000	Café	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hormigón Armado G3	1,8700	Madera Fina	0,7000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hierro (Vigas, Madera)	1,8000	Aluminio	0,4130	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Estructura	1,8420	Ercilable	0,4550	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Común	0,5114	Madera Maja	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Café	0,2130	Cable Ventanas		Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Fina	1,0040	No tiene	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Instalaciones							
Cable Ventanas							
No tiene	0,0000	Hierro	0,2000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hormigón Armado G3	1,8700	Madera Común	0,2000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hierro (Vigas, Madera)	1,8000	Café	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Estructura	1,8420	Madera Fina	0,7000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Común	0,5114	Aluminio	0,4130	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Café	0,2130	Ercilable	0,4550	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Fina	1,0040	Madera Maja	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Instalaciones							
Cable Ventanas							
No tiene	0,0000	Hierro	0,2000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hormigón Armado G3	1,8700	Madera Común	0,2000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hierro (Vigas, Madera)	1,8000	Café	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Estructura	1,8420	Madera Fina	0,7000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Común	0,5114	Aluminio	0,4130	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Café	0,2130	Ercilable	0,4550	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Fina	1,0040	Madera Maja	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Instalaciones							
Cable Ventanas							
No tiene	0,0000	Hierro	0,2000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hormigón Armado G3	1,8700	Madera Común	0,2000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Hierro (Vigas, Madera)	1,8000	Café	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Estructura	1,8420	Madera Fina	0,7000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Común	0,5114	Aluminio	0,4130	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Café	0,2130	Ercilable	0,4550	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000
Madera Fina	1,0040	Madera Maja	0,0000	Mucha Sella	0,0000	Mucha Sella	0,0000

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo por rubro.
2. Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
3. Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación 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.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/ ladrillo	Behareque	Adobe/ Tapial	Caña	Otros
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,94	0,00
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88	0,88	0,00
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,85	0,86	0,86	0,85	0,00
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83	0,83	0,00
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78	0,78	0,00
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74	0,74	0,00
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69	0,69	0,00
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65	0,65	0,00
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61	0,61	0,00
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58	0,00	0,00
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54	0,00	0,00
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52	0,00	0,00
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,46	0,00	0,00
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44	0,00	0,00
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,58	0,38	0,39	0,00	0,00
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37	0,00	0,00
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35	0,00	0,00
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34	0,00	0,00
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33	0,00	0,00
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32	0,00	0,00
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31	0,00	0,00
45-46	0,48	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30	0,00	0,00
46-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29	0,00	0,00
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28	0,00	0,00

51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27	0,00	0,00
53-54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26	0,00	0,00
55-56	0,46	0,43	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25	0,00	0,00
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24	0,00	0,00
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23	0,00	0,00
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,23	0,23	0,00	0,00
65-68	0,43	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21	0,00	0,00
69-72	0,43	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20	0,00	0,00
73-76	0,43	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20	0,00	0,00
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20	0,00	0,00
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20	0,00	0,00
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20	0,00	0,00
89-96	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20	0,00	0,00

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor del M2 de la edificación (V) = Sumatoria de coeficientes de participación por rubro x coeficiente número de pisos; B = superficies de cada bloque; C = factor de depreciación; D = factor de estado de conservación.

VALOR DEL BLOQUE DE CONSTRUCCIÓN = A x B x C x D

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados y,
- b. El 2°/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza, misma que es de 0.83 o/oo (CERO PUNTO OCHENTA Y TRES POR MIL).

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán 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 Art 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

- a. Los predios unifamiliares urbano marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b. Las zonas urbano marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. 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 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 Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a 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. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural.

Art. 37.- 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. 38.- 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.

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- 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 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

1. 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, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad N (Nitrogeno) P (Fósforo) K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Cationico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrologica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.

No.	SECTORES
1	SECTOR 7.11
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.31
9	SECTOR HOMOGÉNEO 4.32
10	SECTOR HOMOGÉNEO 4.33
11	SECTOR HOMOGÉNEO 4.34
12	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
13	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4
14	SECTOR HOMOGÉNEO 7.5
15	SECTOR HOMOGÉNEO 7.6
16	SECTOR HOMOGÉNEO 7.7

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del 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 a la clasificación agroclimática, se definirán en su orden, desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agroclimáticas. Servicios básicos: electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte, como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. –

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

TABLA DE RESUMEN DE SECTORES HOMOGÉNEOS EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

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
SH 2.2	918.823,54	396.050,00	335.107,81	614.671,66	643.522,25	584.029,57	325.251,08	91.764,79
SH 2.11	625.016,35	383.200,00	494.011,07	417.402,24	342.058,70	240.013,74	281.613,93	130.004,87
SH 3	598.156,82	187.889,10	275.206,09	226.112,95	267.194,29	147.073,28	205.803,40	30.535,64
SH 3.1	647.181,62	277.000,00	342.050,00	307.302,51	171.767,70	108.807,84	74.476,70	40.340,14
SH 4.3	201.026,75	179.112,00	116.005,50	212.500,00	108.394,50	35.480,00	61.870,25	18.884,75

SH 4.2	118,454,80	102,944,80	38,482,40	79,000,00	63,517,60	4,935,20	35,543,30	73,082,80
SH 4.3	30,416,30	26,952,78	23,371,39	10,860,00	18,510,81	12,697,23	9,183,85	5,762,46
SH 4.31	97,817,38	86,501,98	75,190,76	49,890,00	41,513,01	28,198,00	29,862,85	18,525,88
SH 4.32	11,328,05	46,166,42	40,208,21	26,130,00	38,091,75	23,035,58	15,871,96	9,913,75
SH 5.3	18,065,54	25,211,08	13,318,08	11,106,23	9,400,00	7,091,08	4,785,34	3,076,62
SH 6.3	13,715,48	15,677,40	15,733,65	14,593,25	10,577,40	8,500,00	5,288,70	2,833,05
SH 6.4	18,447,50	18,877,50	15,307,50	13,148,75	10,793,75	7,850,00	5,102,50	2,787,50
SH 7.4	3,525,00	3,317,47	2,925,00	2,512,53	2,062,53	1,812,47	900,00	481,51
SH 7.5	2,337,48	2,090,00	1,832,30	1,591,27	1,329,98	831,23	570,68	308,77
SH 7.6	1,429,18	1,383,35	1,137,30	977,30	816,88	510,41	350,00	180,82
SH 7.7	1,030,33	918,68	812,50	687,85	583,15	470,14	250,50	135,43

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del 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 a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES:

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1.- FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.96

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

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

1.00 A 0.96

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

1.00 A 0.96

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

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

1.00 A 0.93

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

DESCLAVES
HUNDIMIENTOS

1.00 A 0.70



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 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 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 m².

Valoración individual del terreno

$$VT = Vsh \times Fa \times S$$

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

Donde:

VT = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

FaGeo = FACTORES GEOMETRICOS

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

S = SUPERFICIE 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.

- b. **Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el Art. 26 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

Art. 40.- 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, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.85 o/oo (CERO PUNTO OCHENTA Y CINCO POR MIL.)

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El contribuyente o responsable realizará el pago del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar al GAD municipal por concepto alguno y el respectivo formulario de Bienes y Raíces.

Forman parte de esta ordenanza los planos de valoración y de servicios que constan en 7 planos anexos.

DISPOSICIONES GENERALES:

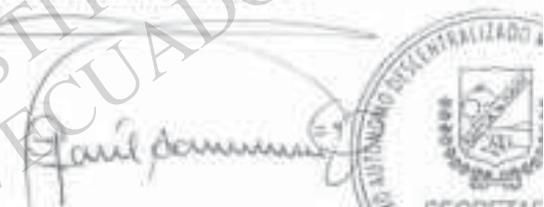
PRIMERA: Para efectos de cobros de tributos no recaudados a su debido tiempo queda vigente la ordenanza publicada mediante Registro Oficial, Edición Especial N° 198, de fecha viernes 29 de diciembre de 2017, **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019**, así como las ordenanzas que hayan estado vigentes para el cobro de años anteriores.

SEGUNDA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los 07 días del mes de diciembre de 2019.

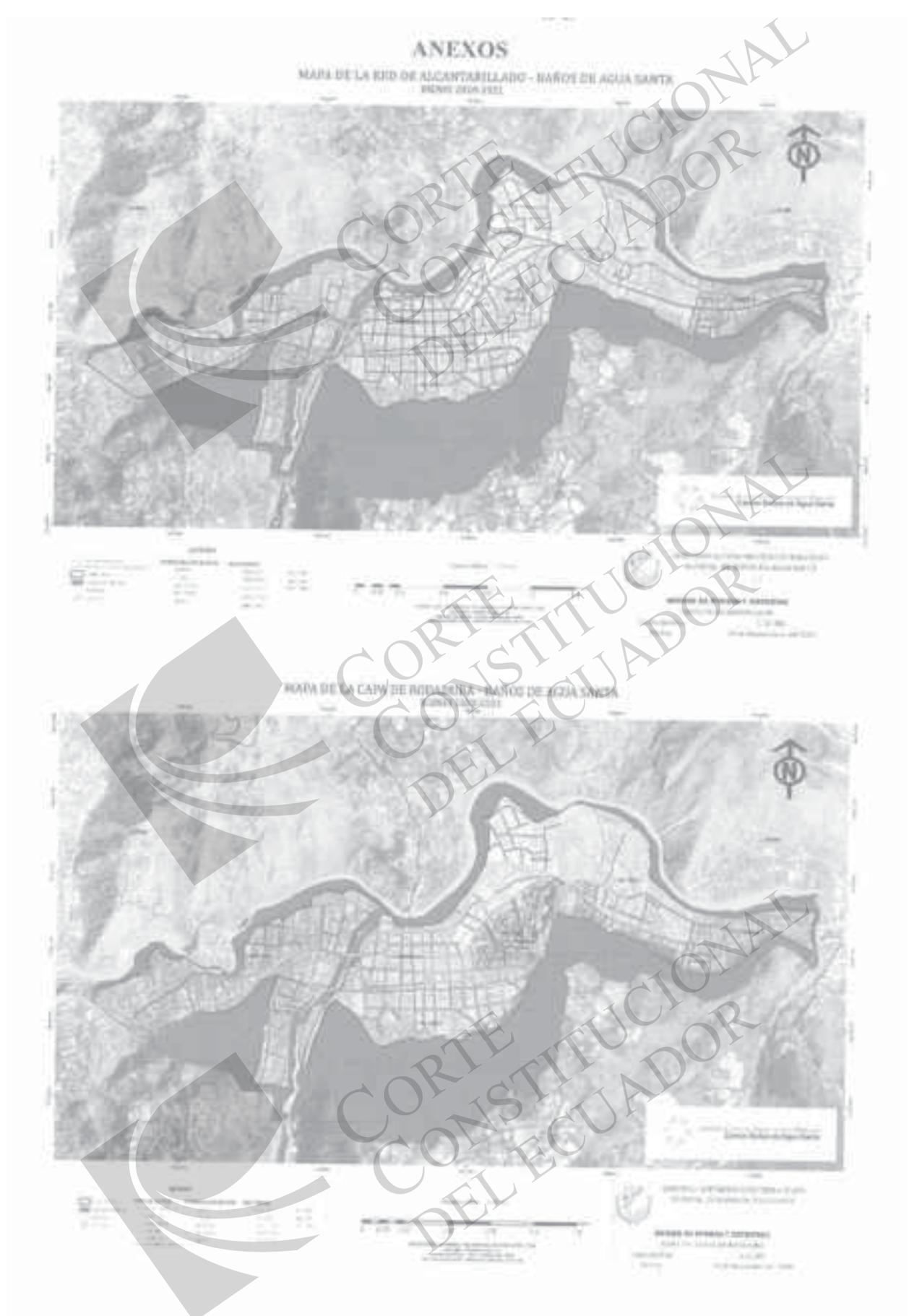


Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN

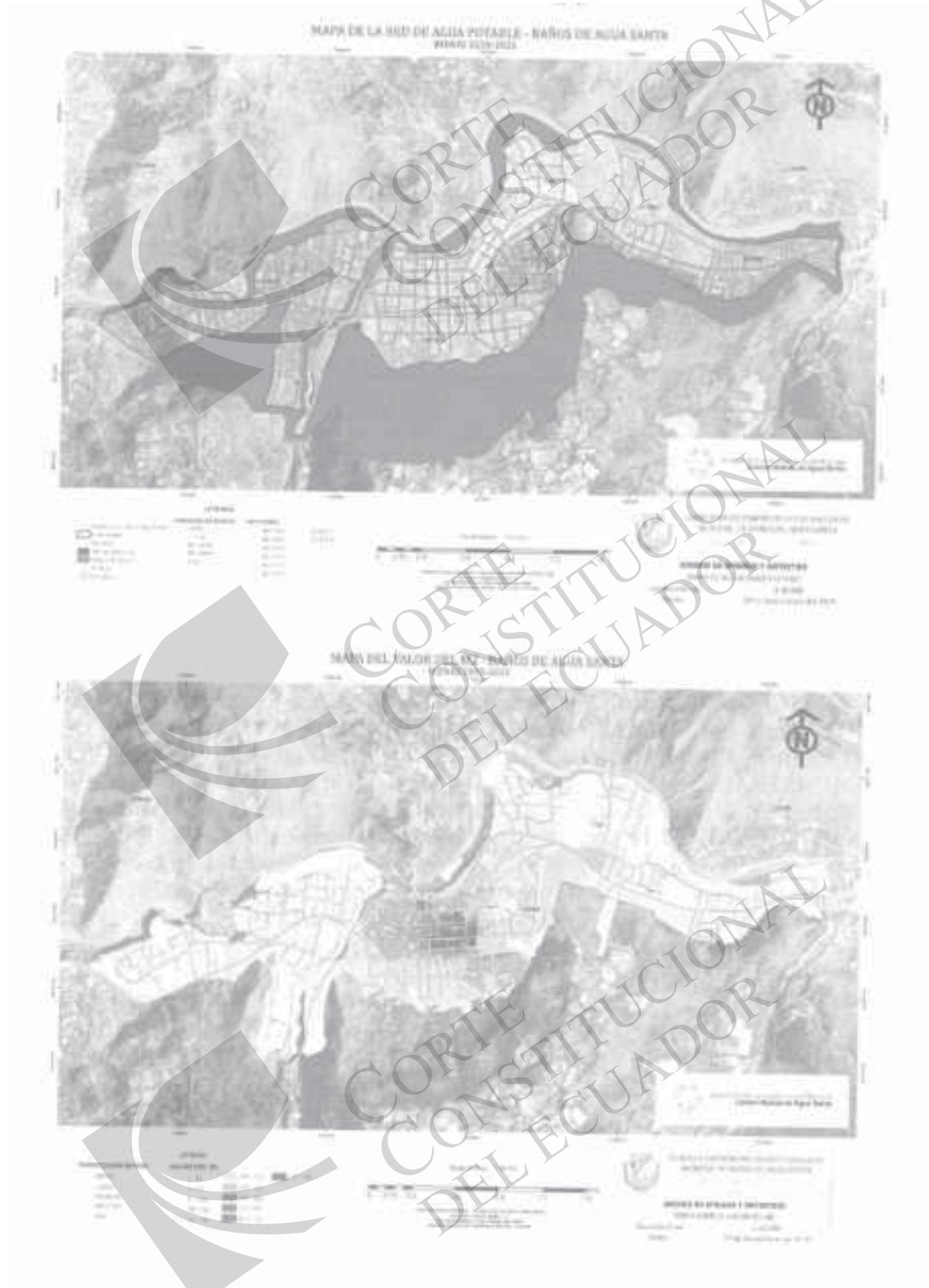


Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO











CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Baños de Agua Santa, diciembre 09 de 2019.
CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa en sesiones extraordinarias realizadas los días, viernes 04 de octubre y sábado 07 de diciembre de 2019 en primer y segundo y definitivo debate, respectivamente.
Lo certifico.

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los nueve días del mes de diciembre de 2019 a las 16h00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Abg. Héctor Paul Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO



ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los diez días del mes de diciembre de 2019, a las 15H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República, **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y el dominio web de la Institución.

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN



Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, el Dr. Luis Eduardo Silva Luna, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

Baños de Agua Santa, diciembre 10 de 2019.

Lo certifico.

Abg. Héctor Paul Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

