

## **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA**

### **CONSIDERANDO:**

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente en su artículo 316 dispone: "Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones valor de reposición previstos en esta ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como factores para la valoración de las edificaciones."

Que, a la Municipalidad le corresponde formular y mantener el sistema de catastros urbano y rural de los predios ubicados en el Cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de los impuestos y demás contribuciones. La información contenida en los catastros se actualizará en forma permanente, según el artículo 166 literal C de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Que, según los artículos 314,3 y 314,4 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal es obligación de la Municipalidad realizar, en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio; y 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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Que, las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente:

### **EXPIDE:**

#### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL VALOR ECONÓMICO DE LOS PREDIOS URBANOS DE LA CUIDAD DE MACAS PARA EL BIENIO 2006-2007.**

**Art. 1. OBJETO DEL AVALUO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 2. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

**Art. 3. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos generados por el avalúo urbano señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Morona.

**Art.4. 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 aún 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 del Cantón.

**Art. 5. –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.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

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.

PROYECTO-VALORACION DEL SUELO URBANO DEL CANTON MORONA											
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS											
SECTOR	SECTOR	RED DE	RED DE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED	ACERAS Y BORDILLOS	RED	RECOLECCION	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
		ALCANTARILL.	AGUA POTABLE			VIAL URBANA		TELEFONICA	DE BASURA		
01		100,00	100,00	100,00	100,00	87,68	93,76	100,00	100,00	91,36	96,98
DEFICIT		0,00	0,00	0,00	0,00	12,32	6,24	0,00	0,00	8,64	3,02
02		98,08	100,00	100,00	98,10	83,50	98,10	98,10	96,20	54,70	91,86
DEFICIT		1,92	0,00	0,00	1,90	16,50	1,90	1,90	3,80	45,30	8,14
03		92,53	98,62	97,50	93,08	51,50	76,82	97,43	93,08	4,23	78,31
DEFICIT		7,47	1,38	2,50	6,92	48,50	23,18	2,57	6,92	95,77	21,69
04		76,00	84,77	81,00	71,84	32,27	17,84	66,56	71,84	2,00	56,01
DEFICIT		24,00	15,23	19,00	28,16	67,73	82,16	33,44	28,16	98,00	43,99
05		61,40	55,14	64,00	46,40	24,75	7,64	49,04	54,24	0,00	40,29
DEFICIT		38,60	44,86	36,00	53,60	75,25	92,36	50,96	45,76	100,00	59,71
06		31,34	29,85	22,14	8,81	21,31	2,00	11,20	13,37	0,00	15,56
DEFICIT		68,66	70,15	77,86	91,19	78,69	98,00	88,80	86,63	100,00	84,44
07		1,46	1,46	2,94	0,00	20,56	0,00	0,00	1,50	0,00	3,10
DEFICIT		98,54	98,54	97,06	100,00	79,44	100,00	100,00	98,50	100,00	96,90
PROMEDIO		65,83	67,12	66,80	59,75	45,94	42,31	60,33	61,46	21,76	54,59
PROMEDIO		34,17	32,88	33,20	40,25	54,06	57,69	39,67	38,54	78,24	45,41

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales 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 determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	VALOR INTERSECT
Eje		<b>120.00 Dólares</b>		
Sector 1:	9.85	<b>120.00 Dólares</b>	9.03	107,5 Dólares
Sector 2:	8.97	<b>95.00 Dólares</b>	7.99	72,5Dólares
Sector 3:	7.94	<b>50.00 Dólares</b>	6.47	37,5 Dólares
Sector 4:	6.35	<b>25.00 Dólares</b>	5.48	20,0 Dólares
Sector 5:	5.40	<b>15,00 Dólares</b>	3.63	12,5 Dólares
Sector 6:	3.61	<b>10.00 Dólares</b>	2,25	8,0 Dólares
Sector 7:	2.19	<b>6.00 Dólares</b>	1.24	

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes

factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-**

**1.- GEOMETRICOS**

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO COEFICIENTE

1.0 a .94

1.2.-FORMA

COEFICIENTE

1.0 a .94

1.3.-SUPERFICIE

RANGO DE VARIACION

COEFICIENTE

1.0 a .94

1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA

COEFICIENTE

1.0 a .95

**2.- TOPOGRAFICOS**

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO

COEFICIENTE

1.0 a .95

2.2.-TOPOGRAFIA

COEFICIENTE

1.0 a .95

**3.-ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA

COEFICIENTE

AGUA POTABLE

1.0 a .88

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS

COEFICIENTE

1.0 a .88

ADOQUIN

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

COEFICIENTE

1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION 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 al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

valoración individual del terreno

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

$$Fa = CoCS \times CoT \times CoFF \times CoFo \times CoS \times CoL$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoCS = COEFICIENTE DE CARACTERISTICAS DEL SUELO

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoFF = COEFICIENTE DE RELACION FRENTE FONDO

CoFo = COEFICIENTE DE FORMA

CoS = COEFICIENTE DE SUPERFICIE

CoL = COEFICIENTE DE LOCALIZACION

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO 2006**  
**TABLA PARA VALORACION DE EDIFICACIONES**

<b>RUBRO</b>	<b>MATERIAL</b>	<b>VALOR M2 006</b>
ESTRUCTURA	MADERA	49,2613
	HORMIGON-HIERRO	64,4306
PAREDES	MADERA COMUN	13,5161
	MADERA FINA	13,5161
	BLOQUE	30,9975
	LADRILLO	44,2839
CONTRAPISOS	TIERRA	0,7900
	CEMENTO	9,3389
	MADERA	8,3293
ENTREPISO	MADERA	16,6585
	CEMENTO	9,3389
CUBIERTA	ZINC	12,4586
	FIBROCEMENTO	44,1703
	TEJA COMUN	30,1242
	TEJA ESPECIAL	30,1242
	HORMIGON	65,6245
ACABADOS PISO	NO TIENE	0,7900
	ENTABLADO	2,6149
	DUELA O PARQUET	3,7053
	BALDOSA-LADRILLO	2,6149
	CERAMICO	3,0187
TUMABADO	NO TIENE	0,7900
	MADERA	4,7502
	ESTUCO O SIMILARES	2,0924
	DE CEMENTO	3,3771
PUERTAS	NO TIENE	0,7900
	MADERA	5,6891
	HIERRO	2,8143
	ALUMINIO	6,4009
VENTANAS	NO TIENE	0,79
	MADERA	3,1197
	HIERRO	1,2040
	ALUMUNIO	3,5942
INSTALACION AGUA	NO TIENE	0,0000
	TIENE VISIBLES	0,7900
	TIENE EMPOTRADAS	0,7900
BAÑOS	NO TIENE	0,7900
	SI TIENE	2,2741
INSTALACION	NO TIENE	0,7900
ELECTRICA	SI TIENE	2,9859
PINTURA	NO TIENE	0,7900
	SI TIENE	3,2812
EQUIPAMIENTO	NO TIENE	0,7900
ESPECIAL	SI TIENE	1,6002

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. 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 cuatro años, con una variación de hasta el 17% 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.

<b>DEPRECIACION</b>							
<b>COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD</b>							
<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>APORTICADOS</b>				<b>SOPORTANTES</b>		
	<b>HORMIGON</b>	<b>HIERRO</b>	<b>MADERA TRATADA</b>	<b>MADERA COMÚN</b>	<b>BLOQUE LADRILLO</b>	<b>BAHAREQUE</b>	<b>ADOBE TAPIAL</b>
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
0-4	1	1	1	1	1	1	1
4--9	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
10--14	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
15-19	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
20-24	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-29	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
30-34	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
35-39	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
40-44	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
45-49	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
50-54	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
55-59	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
60-64	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
65-69	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
70-74	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
75-79	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
80-84	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
85-89	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
90 ó más	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

<b>AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION</b>			
<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR</b>	<b>TOTAL DETERIORO</b>
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 6. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la Ley, Art. 314.3 LORM.



**Art. 7. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 323 de la Ley de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

**Art. 9. - RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.110 del Código Tributario y los Arts. 475 y 476 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en las formas establecidas.

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. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 10. - 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 en la presente ordenanza, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 11. - CERTIFICACION DE AVALUOS.-** 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, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 12. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia como lo dispone la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 13.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración del valor de suelo de los predios urbanos del Cantón Morona.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona a los dos días del mes de diciembre del 2005.

Ing Rodrigo López Bermeo  
**ALCALDE DEL CANTÓN MORONA**

Abg. Verónica Gómezjurado.  
**SECRETARIA GENERAL**