



EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA

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 artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas 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 artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

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





Que, el COOTAD ,en el Art. 492 las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 10 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 de gobierno, distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

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

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

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

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

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

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

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





Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2014 -2015

CAPITULO I

DEFINICIONES

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

Art. 2.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

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

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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



La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6.-JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende todos los predios ubicados en el límite urbano de Macas establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del año 2004, en el cual se define 9 zonas catastrales, y los dos perímetros considerados como perímetro del límite urbano y el perímetro de Control Municipal.

a. - CODIFICACION CATASTRAL:

Clave catastral:

Es un número de identificación de la propiedad, que permite localizarla espacialmente. Este código o número permite analizar los datos, recuperarlos o actualizarlos rápidamente. El nombre del propietario puede ser impreciso, errado o desconocido; puede no existir la dirección; pero la clave catastral permite ubicar inequívocamente la propiedad.

La clave catastral está conformada por seis dígitos

- Primer dígito para la zona
- Segundo dígito para el sector
- Tercer y cuarto dígito para la manzana
- Quinto y sexto dígito para el predio

De existir propiedad horizontal se aumenta dos dígitos al final de la clave

Art. 7.-CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-El Gobierno Municipal del Cantón Morona se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro. Los notarios y registradores de la propiedad enviarán la nómina del registro completo de todas las transferencias de dominio totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las propiedades horizontales, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas; al departamento de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:



a) El valor del suelo que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9. – NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios la impresión del listado de los contribuyentes con su respectivo avalúo; por radio y televisión se comunicara de manera general del proyecto que se está realizando.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Municipal del Cantón Morona

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD, Código Tributario en su Art. 35 numeral 4, Ley del Anciano, Ley de Discapacidad, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de un declaración juramentada del predio, por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación. La documentación se presentara en la dirección Financiera hasta el 30 de Noviembre de cada año Art. 503 literal a.





Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RMBU (Remuneración Mensual 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 dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RMBU para todo el período del bienio.

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

Art. 14. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación de la tasa que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base a la Codificación de la Ley de Defensa Contra Incendios en su Art. 33 y Art.; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

Art. 19. -CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes, previa presentación de todos los requisitos vigentes en ese momento

Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según





la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados en el límite urbano de Macas, establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del año 2004, en el cual se define 9 zonas catastrales, y los dos perímetros considerados como perímetro del límite urbano y el perímetro de Control Municipal.

Art. 22.- SUJETOS ACTIVOS Y PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

1. -El impuesto a los predios ubicados en el Área Urbana

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

a.- Valor de los terrenos:

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

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:

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

$$Fa = (Fa.VP + Fa. SILOTE)/2 \quad \text{Dónde:}$$

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

Fa. VP= factor de afectación promedio de las características de la vía principal

Fa. SILOTE= Factor de afectación promedio de los servicios instalados en el lote.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.
El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano. Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGÍA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	VÍAS	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	SOLO BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA Y ASEO DE CALLES	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	TOTAL	NUMERO DE MANZANA
SH 1	COBERTURA	100	99.52	99.53	99.09	86.69	100.00	96.60	2.26	92.91	8.15	1.81	71.51	53
	DEFICIT	0.00	1.25	1	0.25	1.1	0.5	0.5	0	0.5	0	0	0.46	
SH2	COBERTURA	98.40	99.63	99.64	99.30	81.09	99.25	89.07	1.80	80.00	17.22	2.43	69.80	69
	DEFICIT	1.60	0.37	0.36	0.70	18.91	0.75	10.93	98.20	20.00	82.78	97.57	30.20	
SH3	COBERTURA	96.70	98.62	99.29	94.25	50.08	98.00	67.83	3.50	26.50	60.92	13.75	64.49	48
	DEFICIT	3.30	1.38	0.71	5.75	49.92	2.00	32.17	96.50	73.50	39.08	86.25	35.51	
SH4	COBERTURA	85.31	96.59	95.96	81.60	33.67	97.36	14.21	2.87	3.11	66.21	2.96	52.71	85
	DEFICIT	14.69	3.41	4.04	18.40	66.33	2.64	85.79	97.13	96.89	33.79	97.04	47.29	
SH5	COBERTURA	36.94	94.00	93.04	73.68	26.38	93.24	2.32	0.97	0.32	55.41	1.30	43.42	74
	DEFICIT	63.06	6.00	6.96	26.32	73.62	6.76	97.68	99.03	99.68	44.59	98.70	56.58	
SH6	COBERTURA	23.05	83.56	87.51	50.20	24.56	64.90	1.39	0.29	0.29	25.16	1.04	32.90	69
	DEFICIT	76.95	16.44	12.49	49.80	75.44	35.10	98.61	99.71	99.71	74.84	98.96	67.10	
SH7	COBERTURA	17.70	47.72	68.35	33.23	19.06	46.65	0.90	0.77	0.39	18.90	0.00	23.06	62
	DEFICIT	82.30	52.28	31.65	66.77	80.94	53.35	99.10	99.23	99.61	81.10	100.00	76.94	
SH8	COBERTURA	2.80	25.57	47.48	13.61	14.37	20.42	0.00	0.00	0.00	4.77	0.00	11.73	62
	DEFICIT	97.20	74.43	52.52	86.39	85.63	79.58	100.00	100.00	100.00	95.23	100.00	88.27	
SH9	COBERTURA	0.00	1.04	4.90	1.73	5.47	0.86	0.00	0.00	0.00	0.78	0.00	1.34	51
	DEFICIT	100.00	98.96	95.10	98.27	94.53	99.14	100.00	100.00	100.00	99.22	100.00	98.66	
CIUDAD	COBERTURA	51.21	71.80	77.30	60.74	37.93	68.96	30.26	1.39	22.61	28.61	2.59	41.22	573
	DEFICIT	48.79	28.20	22.70	39.26	62.07	31.04	69.74	98.61	77.39	71.39	97.41	58.78	



urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en la ciudad de Macas

Se han determinado los Sectores Homogéneos 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 en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, y el Mapa de Sectores Homogéneos.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO 2013					
AREA URBANA MACAS					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR M ²	LIMITE INF.	VALOR M ²	No. MZ.
1	9,39	250	8,39	223	53
2	8,33	200	7,40	178	69
3	7,37	140	6,46	123	48
4	6,40	80	5,45	68	85
5	5,39	60	4,42	49	74
6	4,41	40	3,45	31	69
7	3,42	30	2,47	22	62
8	2,42	20	1,5	12	62
9	1,38	15	0,45	5	51

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 avaluada 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños eléctricos. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera



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

TABLA DE VALORACIONES DE LAS EDIFICACIONES								
CATASTRO BIENIO 2014-2015								
N°	RUBROS	MATERIAL	VALOR M2 2014- 2015	TIPOLO GÍA 1	TIPOLO GÍA 2	TIPOLO GÍA 3	TIPOLO GÍA 4	TIPOLOGÍA 5
				\$ 170,0	\$ 137,1	\$ 112,8	\$ 117,3	\$ 62,4
1	ESTRUCTURA	MADERA	27,21	-	-			27,21
		HORMIGON ARMADO	86,00	86	86			
		MADERA TRATADA	53,05				53,05	
		HIERRO	64,50			64,5		
2	PAREDES	MADERA COMUN	7,46					7,46
		MADERA FINA	18,35				18,345	
		BLOQUE	19,46		19,4625	19,4625		
		LADRILLO	20,31	20,31				
3	CONTRAPISOS	NO TIENE	0,00					
		TIERRA	0,44					
		HORMIGON	6,12	6,12	6,12	6,12		
		MADERA	4,60				4,6	4,6
4	ENTREPISO	NO TIENE	0,00					
		MADERA	9,20					
		HORMIGON	6,00	6				
5	CUBIERTA	NO TIENE	0,00					
		ZINC	11,12		11,115	11,115		11,115
		FIBROCEMENTO	14,40					
		TEJA COMUN	18,64					
		TEJA ESPECIAL	25,88				25,875	
		HORMIGON	36,26	36,26				
6	ACABADOS PISO	NO TIENE	0,44					
		ENTABLADO	1,44					1,44
		DUELA O PARQUET	2,15				2,1525	



		BALDOSA-LADRILLO	1,85		1,8525	1,8525		
		CERAMICO	1,94	1,9425				
7	TUMBADO	NO TIENE	0,44					
		MADERA	2,75				2,7525	
		ESTUCO O SIMILARES	1,31		1,305	1,305		1,305
		DE CEMENTO	2,18	2,175				
8	PUERTAS	NO TIENE	0,44					
		MADERA	3,21	3,21			3,21	3,21
		HIERRO	1,92			1,92		
		ALUMINIO	4,71		4,71			
9	VENTANAS	NO TIENE	0,44					
		MADERA	1,72				1,72	1,72
		HIERRO	0,86		0,8625	0,8625		

En este cálculo se determina también el estado de conservación de las edificaciones

c.-) Valor de reposición: 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.

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.





DEPRECIACION							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
	APORTICADOS				SOPORTANTES		
AÑOS	HORMIGON	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPIAL
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3
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

Art. 25.— COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

A.- AFECTACION POR CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

a.- APERTURA DE LA VIA

- 1.- Calle abierta = 0.50
- 2.- Calle no abierta = 0.30

b.- MATERIAL DE LA CALZADA

- 4.- Adoquín, Hormigón, Asfalto = 0.60
- 3.- Empedrado = 0.55
- 2- Lastre = 0.40
- 1.- Tierra = 0.20



c.- RED DE AGUA POTABLE

- 1.- No tiene = 0.00
- 2- Si tiene = 0.50
- 3- Tiene otro sistema = 0.40

d.- RED DE ALCANTARILLADO

- 1.- Si tiene = 0.50
- 2- No tiene = 0.00
- 3- Tiene otro sistema = 0.40

e.- RED DE ENERGIA ELECTRICA

- 1.- Si tiene = 0.50
- 2- No tiene = 0.00

f.- RED DE TELEFONIA

- 1.- Si tiene = 0.50
- 2- No tiene = 0.00

g.- BARRIDO DE CALLES

- 1.- No tiene = 0.00
- 2- Si tiene = 0.50

h.- RECOLECCION DE BASURA

- 1.- No tiene = 0.00
- 2- Si tiene = 0.50

i.- ACCESO AL LOTE

- 1.- Principal = 0.70
- 2.- Secundaria = 0.60
- 3.- Paso peatonal o sendero= 0.30
- 4.- A través de otra propiedad= 0.10

j.- ACERA FRENTE AL LOTE

- 1.- Adocreto o baldosa = 0.60
- 2.- Cemento= 0.50
- 3.- No tiene = 0.00

k.- CERRAMIENTO DEL LOTE

- 1.- Tiene completo = 0.60
- 2.- Solo frontal= 0.50
- 3.- No tiene = 0.40



I.- TOPOGRAFIA DEL LOTE

En terrenos que se encuentren en las zonas de preservación ecológica o con altos niveles de pendientes, la Unidad de Control Urbano definirá en áreas y porcentajes respecto al global del terreno las respectivas áreas útiles y las pendientes correspondientes.

En áreas útiles o hábiles se calculará con los siguientes valores:

- 1.- A nivel= 0.90
- 2.- Sobre nivel= 0.60
- 3.- Bajo nivel= 0.40

En las zonas de preservación ecológica o con altas pendientes a las áreas establecidas por la Unidad de Control Urbano, Se considerará el 100 % menos del avalúo de lo que establece el plano del valor del suelo a nivel de eje de vía.

B.- COEFICIENTES DE AFECTACIÓN POR LOS SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE

a.- AGUA POTABLE DOMICILIAR

- 1.- No tiene = 0.00
- 2.- Tiene instalado con medidor = 0.50
- 3.- Tiene instalado sin medidor = 0.30

b.- ALCANTARILLADO DOMICILIAR

- 1.- No tiene = 0.00
- 2.- Tiene instalado a la red pública = 0.50
- 3.- Tiene otro sistema = 0.40

c.- ENERGIA ELECTRICA DOMICILIAR

- 1.- No tiene = 0.00
- 2.- Si tiene= 0.50

d.- BARRIDO DE CALLES

- 1.- No tiene = 0.00
- 2.- Si tiene= 0.40

e.- RECOLECCION DE BASURA

- 1.- No tiene = 0.00
- 2.- Si tiene= 0.40

f.- USO ACTUAL DEL PREDIO



- 1.- Vacante = recargo por solar no edificado=0.00
- 2.- Con edificación terminada =0.80
- 3.- Con edificación en construcción =0.50
- 4.- Otros usos =0.60

Art. 26. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD Código Tributario en su art. 35 numeral 4, Ley del Anciano, Ley de Discapacidad, para las propiedades urbanas.

Art. 27.-IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Conocidos como solares no edificables, se establece una recarga anual del dos por mil (2 o/oo) que se cobrará sobre el valor que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación ubicados en zonas urbanizadas tal como consta en el Art. 507 y el literal a) del COOTAD.

Art. 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.55/ooo (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.-LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 30. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS .- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 31. - 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%

Art. 32. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 33.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del cantón Morona, a los 27 días del mes de diciembre del 2013.

Opt. Hipólito Entza
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Ab. Marcelo Jaramillo Rivadeneira
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.-REMISIÓN: En concordancia con el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2014 -2015.** que fue conocida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal, en dos





sesiones distintas, en Sesión Ordinaria de fecha 16 de Diciembre del dos mil trece y en Sesión Extraordinaria, de fecha 27 de Diciembre del dos mil trece.

Abg. Marcelo Jaramillo Rivadeneira
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.-

SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas, 30 diciembre del 2013.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inc. 5to y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Opt. Hipólito Entza Ch.
ALCALDE DEL CANTON MORONA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON

MORONA.-CERTIFICO: en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Morona, ciudad de Macas, a las 09h00 del día lunes 30 de diciembre del 2013.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Opt. Hipólito Entza, Alcalde del Cantón Morona.-**LO CERTIFICO.**

Abg. Marcelo Jaramillo Rivadeneira
SECRETARIO GENERAL