



ORDENANZA No. 057-2018

**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**

ORDENANZA N° 57 – 2018

1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, mantiene en vigencia 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 2016 -2017, aprobada por el Concejo Municipal en sesiones ordinarias del 26 de abril y 31 de mayo del 2016, y, Publicada en Registro Oficial No. 664, del 20 de julio del 2016.

La Constitución de la República del Ecuador determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."; la misma confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la

El Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como fuentes de la obligación tributaria municipal, las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos, mediante ordenanzas.

El avalúo inmobiliario debe ser considerado como una ciencia interdisciplinaria la cual requiere de mucha información sobre los precios de mercado, técnicas y métodos valuatorios a fin de llegar a determinar el valor de un inmueble. Los componentes del avalúo de un bien inmueble constituyen el terreno y construcción, para cuya valoración es necesario realizar un análisis de los diferentes factores que determinan su valor. Para el caso de la valoración del suelo y de acuerdo a las disposiciones legales, se ha utilizado el método de mercado permitiendo que, mediante un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de características similares u homogéneas del mismo sector, se pueda establecer el valor unitario por m² de terreno a aplicarse a un predio; y, para el caso del avalúo de las construcciones, el empleo del método de reposición, que no es más que la simulación de la construcción que va a ser evaluada a costo actualizado y depreciado por su edad y estado de mantenimiento.

De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer en nuestra Municipalidad procedimientos que regulen la actualización de los valores del terreno y construcción en el cantón Tena, se elabora la presente Ordenanza en concordancia a lo establecido en las normas técnicas y legales vigentes.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TENA**

nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución”;

Que, el artículo 242, de la norma ibídem, señala 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. (...);

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

Que, el artículo 270 de la norma ibidem, 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 artículo 286 de la norma ibídem, señala: “Las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente y procurarán la estabilidad económica. (...)”;

Que, el artículo 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, el artículo 426 de la norma ibidem, enuncia que 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, siempre que no afecten los principios y valores esenciales;

- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- d) 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 Código *ibidem*, 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, el artículo 172 del Código *ibidem*, dispone que 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, en aplicación al artículo 495 del Código *ibidem*, 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 Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Tena establece como objetivo la Actualización Catastral Urbana y Rural; 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 y el Código Orgánico Tributario,

EXPIDE 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 2018-2019

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es regular la determinación del avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural, para el bienio 2018-2019.

Artículo 2.- DEFINICIÓN DE CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación jurídica, física y tributaria.

2.1. Aspectos jurídicos: Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Artículo 5.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario por los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento del público el valor del avalúo de cada predio.

Artículo 6.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención.-

a) CODIFICACION CATASTRAL.- La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos; de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL; la parroquia urbana de la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas la parroquia rural tiene el código establecido que va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, esta se ha definido por 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, la clasificación para el catastro urbano es la correspondiente a ZONA, será a partir de 01

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 el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del cantón Tena se encargará de la estructura administrativa del registro de la propiedad y su coordinación con el catastro.

En el Capítulo IV del Ejercicio de las Competencias Constitucionales, el artículo 142.- Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad.- enuncia "La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales."

El registro de la propiedad enviará a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro

Derecho sobre el predio o bien inmueble; y, - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones.

7.3. Planos o Registros Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial);

- Fotografías aéreas, Imágenes de satélite; y,
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada

Descentralización, 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, misma 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.

Artículo 13.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACION MUNICIPAL. - En caso de que los funcionarios incumplan con sus responsabilidades, se aplicará los establecidos en el artículo 525 del COOTAD.

CAPITULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones, consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual, es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 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.

Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS 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 partidario de recaudación.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- 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.

Artículo 24.- 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 el GAD Municipal de Tena, en la forma establecida por la ley.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. El impuesto a los predios urbanos
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata
3. Impuesto adicional a lo solares no edificados

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.- Se establecerán los siguientes valores:

a) Valor de 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 la presente Ordenanza que incluye 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.

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 relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la entidad municipal en el espacio urbano.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AHUANO

| SECTOR | | ENERGIA ELECTRICA | AGUA POTABLE | ALCANTARILLADO | RED VIAL | ACERAS Y BORDILLOS | RED TELEFONICA | RECOLECCION BASURA | ASEO CALLES | ALUMBRADO PUBLICO | TOTAL | S | L SUP. |
|--------------------|-----------|----------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------|------|--------|
| | | | | | | | | | | | | H | L INF. |
| 01 | COBERTURA | 100% | 99% | 100% | 100% | 84% | 54% | 99% | 87% | 96% | 91% | 3,00 | |
| | DEFICIT | 0% | 1% | 0% | 0% | 16% | 46% | 1% | 13% | 4% | 9% | 2,90 | |
| 02 | COBERTURA | 98% | 97% | 98% | 100% | 2% | 39% | 71% | 77% | 52% | 70% | 2,90 | |
| | DEFICIT | 2% | 3% | 2% | 0% | 98% | 61% | 29% | 23% | 48% | 30% | 2,84 | |
| 03 | COBERTURA | 38% | 15% | 19% | 100% | 0% | 1% | 5% | 84% | 82% | 38% | 2,84 | |
| | DEFICIT | 62% | 85% | 81% | 0% | 100% | 99% | 95% | 16% | 18% | 62% | 2,68 | |
| PROMEDIO COBERTURA | | 79% | 70% | 72% | 100% | 29% | 31% | 58% | 83% | 77% | 67% | | |
| PROMEDIO DEFICIT | | 21% | 30% | 28% | 0% | 71% | 69% | 42% | 17% | 23% | 33% | | |

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CHONTAPUNTA

| SECTOR | | ENERGIA ELECTRICA | AGUA POTABLE | ALCANTARILLADO | RED VIAL | ACERAS Y BORDILLOS | RED TELEFONICA | RECOLECCION BASURA | ASEO CALLES | ALUMBRADO PUBLICO | TOTAL | S | L SUP. |
|--------------------|-----------|----------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------|------|--------|
| | | | | | | | | | | | | H | L INF. |
| 01 | COBERTURA | 100% | 98% | 100% | 100% | 21% | 15% | 100% | 1% | 34% | 63% | 3,00 | |
| | DEFICIT | 0% | 2% | 0% | 0% | 79% | 85% | 0% | 99% | 66% | 37% | 2,86 | |
| 02 | COBERTURA | 92% | 0% | 30% | 100% | 2% | 31% | 39% | 0% | 13% | 34% | 2,86 | |
| | DEFICIT | 8% | 100% | 70% | 0% | 98% | 69% | 61% | 100% | 87% | 66% | 2,74 | |
| 03 | COBERTURA | 0% | 0% | 0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 2% | 5% | 12% | 2,74 | |
| | DEFICIT | 100% | 100% | 100% | 0% | 100% | 100% | 100% | 98% | 95% | 88% | 2,68 | |
| PROMEDIO COBERTURA | | 64% | 33% | 43% | 100% | 7% | 15% | 46% | 1% | 17% | 36% | | |
| PROMEDIO DEFICIT | | 36% | 67% | 57% | 0% | 93% | 85% | 54% | 99% | 83% | 64% | | |

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PANO

| SECTOR | | ENERGIA ELECTRICA | AGUA POTABLE | ALCANTARILLADO | RED VIAL | ACERAS Y BORDILLOS | RED TELEFONICA | RECOLECCION BASURA | ASEO CALLES | ALUMBRADO PUBLICO | TOTAL | S | L SUP. |
|--------------------|-----------|----------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------|------|--------|
| | | | | | | | | | | | | H | L INF. |
| 01 | COBERTURA | 100% | 99% | 99% | 100% | 49% | 100% | 98% | 63% | 93% | 89% | 3,00 | |
| | DEFICIT | 0% | 1% | 1% | 0% | 51% | 0% | 2% | 37% | 7% | 11% | 2,88 | |
| 02 | COBERTURA | 50% | 29% | 22% | 100% | 0% | 34% | 77% | 64% | 68% | 49% | 2,88 | |
| | DEFICIT | 50% | 71% | 78% | 0% | 100% | 66% | 23% | 36% | 32% | 51% | 2,74 | |
| PROMEDIO COBERTURA | | 50% | 29% | 22% | 100% | 0% | 34% | 77% | 64% | 68% | 49% | | |
| PROMEDIO DEFICIT | | 50% | 71% | 78% | 0% | 100% | 66% | 23% | 36% | 32% | 51% | | |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO NAPO | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|----------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------|----------|
| SECTOR | | ENERGIA ELECTRICA | AGUA POTABLE | ALCANTARILLADO | RED VIAL | ACERAS Y BORDILLOS | RED TELEFONICA | RECOLECCION BASURA | ASEO CALLES | ALUMBRADO PUBLICO | TOTAL | S L SUP. |
| | | | | | | | | | | | | H L INF. |
| 01 | COBERTURA | 100% | 100% | 100% | 100% | 95% | 100% | 100% | 81% | 98% | 97% | 3,00 |
| | DEFICIT | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% | 0% | 0% | 19% | 2% | 3% | 2,98 |
| 02 | COBERTURA | 98% | 78% | 72% | 100% | 29% | 100% | 78% | 72% | 74% | 78% | 2,98 |
| | DEFICIT | 2% | 22% | 28% | 0% | 71% | 0% | 22% | 28% | 26% | 22% | 2,84 |
| 03 | COBERTURA | 18% | 0% | 13% | 100% | 2% | 0% | 0% | 67% | 65% | 29% | 2,84 |
| | DEFICIT | 82% | 100% | 87% | 0% | 98% | 100% | 100% | 33% | 35% | 71% | 2,68 |
| PROMEDIO COBERTURA | | 72% | 59% | 62% | 100% | 42% | 67% | 59% | 74% | 79% | 68% | |
| PROMEDIO DEFICIT | | 28% | 41% | 38% | 0% | 58% | 33% | 41% | 26% | 21% | 32% | |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS TALAG | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|----------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------|----------|
| SECTOR | | ENERGIA ELECTRICA | AGUA POTABLE | ALCANTARILLADO | RED VIAL | ACERAS Y BORDILLOS | RED TELEFONICA | RECOLECCION BASURA | ASEO CALLES | ALUMBRADO PUBLICO | TOTAL | S L SUP. |
| | | | | | | | | | | | | H L INF. |
| 01 | COBERTURA | 100% | 99% | 100% | 100% | 43% | 99% | 99% | 4% | 82% | 81% | 3,00 |
| | DEFICIT | 0% | 1% | 0% | 0% | 57% | 1% | 1% | 96% | 18% | 19% | 2,88 |
| 02 | COBERTURA | 100% | 47% | 98% | 100% | 0% | 53% | 98% | 1% | 41% | 60% | 2,88 |
| | DEFICIT | 0% | 53% | 2% | 0% | 100% | 47% | 2% | 99% | 59% | 40% | 2,82 |
| 03 | COBERTURA | 35% | 0% | 23% | 100% | 0% | 6% | 23% | 8% | 20% | 24% | 2,82 |
| | DEFICIT | 65% | 100% | 77% | 0% | 100% | 94% | 77% | 92% | 80% | 76% | 2,68 |
| PROMEDIO COBERTURA | | 78% | 49% | 74% | 100% | 14% | 53% | 73% | 4% | 48% | 55% | |
| PROMEDIO DEFICIT | | 22% | 51% | 26% | 0% | 86% | 47% | 27% | 96% | 52% | 45% | |

Sectores 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 determina el precio base por ejes comerciales y por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

| EJE COMERCIAL 3 | |
|---|-------------|
| Av. 15 de Noviembre: entre Ambato y Zamora | 160 dólares |
| Av. Jumandy: entre Av. Tamiahurco y Av. Dos Ríos | 160 dólares |
| Av. Tamiahurco: entre Av. Jumandy y Luis Eladio Dávila | 160 dólares |
| Eloy Alfaro: entre Camilo Ponce Enriquez y Av. 15 de Noviembre | 160 dólares |
| EJE COMERCIAL 4 | |
| Av. Tamiahurco: entre Luis Eladio Dávila y Av. Los Cedros | 120 dólares |

14

| VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018 - 2019 | | | | | |
|--|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| AREA URBANA CABECERA CANTONAL TENA | | | | | |
| SECTOR HOMOGENEO | LIMITE SUP. | VALOR M2 | LIMITE INF. | VALOR M2 | No. Predios |
| 01 | 9,63 | 210 | 9,33 | 210 | 675 |
| 02 | 9,17 | 160 | 8,43 | 160 | 649 |
| 03 | 8,42 | 110 | 7,43 | 110 | 1575 |
| 04 | 7,41 | 95 | 6,2 | 95 | 416 |
| 05 | 7,02 | 80 | 6,2 | 80 | 283 |
| 06 | 6,19 | 60 | 6,08 | 60 | 1511 |
| 07 | 5,23 | 40 | 5,1 | 40 | 2820 |
| 08 | 4,07 | 25 | 4,08 | 25 | 3133 |
| 09 | 2,19 | 10 | 1,32 | 10 | 2384 |

| VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018 - 2019 | | | | | |
|--|------|----|------|----|-----|
| AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL AHUANO | | | | | |
| 01 | 8,20 | 25 | 7,09 | 25 | 185 |

| | | | | | |
|----|------|----|------|----|-----|
| 03 | 6,95 | 15 | 69 | 15 | 206 |
| 04 | 3,43 | 10 | 1,74 | 10 | 65 |

| VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018 – 2019 | | | | | |
|---|------|----|------|----|-----|
| AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL PUERTO MISAHUALLI | | | | | |
| 01 | 9,10 | 40 | 8,04 | 40 | 71 |
| 02 | 7,98 | 25 | 7,15 | 25 | 167 |
| 03 | 6,95 | 15 | 69 | 15 | 206 |
| 04 | 3,43 | 10 | 1,74 | 10 | 65 |

| VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018 – 2019 | | | | | |
|---|------|----|------|----|----|
| AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL PUERTO NAPO | | | | | |
| 01 | 9,10 | 40 | 7,77 | 40 | 97 |
| 02 | 7,68 | 25 | 5,38 | 25 | 55 |
| 03 | 5,23 | 10 | 2,64 | 10 | 58 |

| VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018 – 2019 | | | | | |
|---|------|----|------|----|----|
| AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL PUERTO NAPO | | | | | |
| 01 | 9,10 | 40 | 7,77 | 40 | 97 |
| 02 | 7,68 | 25 | 5,38 | 25 | 55 |
| 03 | 5,23 | 10 | 2,64 | 10 | 58 |

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

| FACTOR | COEFICIENTE |
|---------------------------|-------------|
| CARACTERISTICAS DEL SUELO | 1 - 0,93 |
| TOPOGRAFIA | 1 - 0,93 |
| LOCALIZACION | 1 - 0,95 |
| FORMA | 1 - 0,94 |

a. Factor de Características del Suelo:

| FACTOR | COEFICIENTE |
|---------------------------|-------------|
| CARACTERISTICAS DEL SUELO | |
| Seco | 1,0000 |
| Inundable | 0,9800 |
| Cenagoso | 0,9300 |
| Húmedo | 0,9500 |

b. Factor de Localización:

| FACTOR | COEFICIENTE |
|--------------|-------------|
| LOCALIZACION | |
| Esquinero | 1,0000 |
| Intermedio | 0,9900 |
| Interior | 0,9500 |
| | 1,0000 |

d. Factor de Forma:

| FACTOR | COEFICIENTE |
|---------------|-------------|
| FORMA | |
| Regular | 1,0000 |
| Irregular | 0,9700 |
| Muy Irregular | 0,9400 |

e. Factor Superficie:

| FACTOR | COEFICIENTE |
|-----------------------|-------------|
| RANGO SUPERFICIE (M2) | |
| 1 - 250 | 1,0000 |
| 250 - 500 | 0,9800 |
| 500 - 1000 | 0,9700 |
| 1000 - 2500 | 0,9600 |
| 2500 - 5000 | 0,9000 |
| 5000 - 7500 | 0,7950 |
| 7500 - 10000 | 0,7930 |
| 10000 - 15000 | 0,7900 |
| 15000 - 20000 | 0,7850 |
| 20000 - 30000 | 0,7800 |
| 30000 - 50000 | 0,7700 |
| | 0,7500 |

g. Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

| FACTOR | COEFICIENTE |
|-------------------------------|-------------|
| Indicadores Servicios Básicos | |
| 3 Indicadores | 1,0000 |
| 2 Indicadores | 0,9600 |
| 1 Indicador | 0,9200 |
| 0 Indicadores | 0,8800 |

h. Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

| FACTOR | COEFICIENTE |
|-------------------|-------------|
| Indicadores Otros | |
| 5 Indicadores | 1,0000 |
| 4 Indicadores | 0,9860 |
| 3 Indicadores | 0,9720 |
| 2 Indicadores | 0,9580 |
| 1 Indicador | 0,9440 |
| 0 Indicadores | 0,9300 |

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

| | |
|----------------|--|
| CoGeo = | CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor |
| CoGeo = | Coeficientes Geométricos |
| CoFF = | Coeficiente Frente Fondo |
| CoSup = | Coeficiente Superficie |
| CoLoc = | Coeficiente Localización en la Manzana |
| CoFor = | Coeficiente Forma |

| | |
|--------------|---|
| CoT = | CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue |
| CoT = | Coeficientes Topográficos |
| CoOcu = | Coeficiente Ocupación |
| CoSue = | Coeficiente Suelo |
| CoTop = | Coeficiente Topografía |
| CoUsoSue = | Coeficiente Uso del Suelo |

| | |
|----------------|--|
| CoAcc = | CoVia X CoSB X CoOS |
| CoAcc = | Coeficientes Accesibilidad a Servicios |
| CoVia = | Coeficiente Vía |
| CoSB = | Coeficiente Servicios Básicos |
| CoOS = | Coeficiente Otros Servicios |

| CODIGO | DESCRIPCION | OEFCIENT | CODIGO | DESCRIPCION | OEFCIENT | CODIGO | DESCRIPCION | OEFCIENT | CODIGO | DESCRIPCION | OEFCIENT | |
|--------|--------------------|----------|--------|------------------|----------|--------|--------------------|----------|--------|---------------------|--------------|--------|
| 01 | CARACT. GENERAL | 0.0000 | 0208 | Cadenas | 0.0000 | 0311 | Puertas Exteriores | 0.0000 | 040152 | Letrina | 0.2071 | |
| 0101 | Estructura | 0.0000 | 020801 | No Tiene | 0.0000 | 031101 | No Tiene | 0.0000 | 0404 | Energía Eléctrica | 0.0000 | |
| 010101 | Aporticado | 0.0000 | 020802 | Hormigón Armado | 2.8040 | 031106 | Hierro | 0.5349 | 040401 | No Tiene | 0.0000 | |
| 010102 | Soportante | 0.0000 | 020804 | Hormigón Simple | 1.0784 | 031110 | Madera Fina | 0.3106 | 040444 | Vista | 0.5157 | |
| 010103 | Mixto | 0.0000 | 020848 | Madera | 0.6042 | 031149 | Madera Rústica | 0.1318 | 040445 | Empotrado | 1.7255 | |
| 0103 | Estado de Conserv | 0.0000 | 0209 | Vigas | 0.0000 | 031151 | Madera Tamborad | 0.2212 | 040446 | Mixta | 0.9706 | |
| 010301 | Nuevo | 0.0000 | 020901 | No Tiene | 0.0000 | 031170 | Aluminio Vidrio | 0.7765 | 0405 | Especiales | 0.0000 | |
| 010302 | Conservación nor | 0.0000 | 020902 | Hormigón Armado | 2.8040 | 031174 | Enrol-Metalico | 0.5349 | 040501 | No Tiene | 0.0000 | |
| 010303 | Necesita reparos s | 0.0000 | 020904 | Hormigón Simple | 1.0784 | 0312 | Puertas Interiores | 0.0000 | 040502 | Ascensor | 0.0000 | |
| 010304 | Necesita reparos i | 0.0000 | 020906 | Hierro | 1.2941 | 031201 | No Tiene | 0.0000 | 040511 | Aire Acondicionad | 0.0000 | |
| 010305 | Para demolición | 0.0000 | 020909 | Caña | 0.6042 | 031206 | Hierro | 0.5349 | 040512 | Ventilación Mecán | 0.0000 | |
| 010501 | 1 Piso | 12.9581 | 020948 | Madera | 0.6471 | 031209 | Caña | 0.3020 | 0406 | Sis. contra Incen. | 0.0000 | |
| 010502 | Más de 1 piso | 12.3497 | 03 | ACABADOS | 0.0000 | 031210 | Madera Fina | 0.3106 | 040601 | No Tiene | 0.0000 | |
| 02 | ESTRUCTURA | 0.0000 | 0301 | Rev. de Pisos | 0.0000 | 031247 | Madera Malla | 0.1726 | 040610 | Tiene | 1.0000 | |
| 0201 | Columnas | 0.0000 | 030101 | No Tiene | 0.0000 | 031249 | Madera Rústica | 0.1318 | 05 | OTRAS INVERSION | 0.0000 | |
| 020101 | No Tiene | 0.0000 | 030119 | Mármol | 0.4250 | 031251 | Madera Tamborad | 0.1553 | 0501 | Sauna / Turco / Hid | 0.0000 | |
| 020102 | Hormigón Armado | 1.9628 | 030120 | Marmetón | 0.1833 | 031270 | Aluminio Vidrio | 0.7765 | 050101 | 2 Personas | 0.0000 | |
| 020104 | Hormigón Simple | 1.0784 | 030153 | Cemento | 0.0366 | 0313 | Vidrios | 0.0000 | 050102 | 4 Personas | 0.0000 | |
| 020106 | Hierro | 1.2941 | 030154 | Baldosa | 0.0880 | 031301 | No Tiene | 0.0000 | 050103 | 6 Personas | 0.0000 | |
| 020109 | Caña | 0.6042 | 030169 | Cerámica | 0.1760 | 031385 | Claro | 0.8000 | 050104 | 10 Personas | 0.0000 | |
| 020148 | Madera | 0.5500 | 030171 | Parquet-Vinil | 0.0734 | 031386 | Oscuro | 1.0000 | 0502 | Ascensor | 0.0000 | |
| 020162 | Trabada Soportant | 1.2596 | 030172 | 1/2 Duela | 0.1320 | 0314 | Enlucidos | 0.0000 | 050201 | 2 Personas | 0.0000 | |
| 0203 | Entre Pisos | 0.0000 | 030173 | Duela-Tablón | 0.1613 | 031401 | No Tiene | 0.0000 | 050202 | 4 Personas | 0.0000 | |
| 020301 | No Tiene | 0.0000 | 0305 | Tumbados | 0.0000 | 031408 | Madera Común | 0.0863 | 050203 | 6 Personas | 0.0000 | |
| 020302 | Hormigón Armado | 2.8040 | 030501 | No Tiene | 0.0000 | 031409 | Caña | 0.0561 | 050204 | 10 Personas | 0.0000 | |
| 020306 | Hierro | 1.2941 | 030509 | Caña | 0.0431 | 031410 | Madera Fina | 0.3106 | 0503 | Escalera Eléctrica | 0.0000 | |
| 020348 | Madera | 0.9275 | 030517 | Arena-Cemento | 0.1318 | 031417 | Arena-Cemento | 0.0690 | 050301 | 30 Peldaños | 0.0000 | |
| 0204 | Paredes | 0.0000 | 030549 | Madera Rústica | 0.1035 | 031419 | Mármol | 0.4745 | 050302 | 50 Peldaños | 0.0000 | |
| 020401 | No Tiene | 0.0000 | 030550 | Madera Tratada | 0.3106 | 031431 | Champeado | 0.2071 | 0504 | Aire Acondicionad | 0.0000 | |
| 020409 | Caña | 0.0890 | 030572 | 1/2 Duela | 0.1553 | 0315 | Piezas Sanitarias | 0.0000 | 050401 | 1-5 Salidas | 0.0000 | |
| 020413 | Piedra | 0.4780 | 030575 | Fibra Mineral | 0.0776 | 031501 | No Tiene | 0.0000 | 050402 | 6-10 Salidas | 0.0000 | |
| 020414 | Adobe | 0.1500 | 030576 | Aglomerado-Cartó | 0.0600 | 031587 | Económico | 1.0353 | 050403 | 10 o más Salidas | 0.0000 | |
| 020434 | Fibro Cemento | 0.1380 | 0306 | Cubierta | 0.0000 | 031588 | Medio | 2.0706 | 0505 | Sist. De Red / Segu | 0.0000 | |
| 020448 | Madera | 0.1000 | 030601 | No Tiene | 0.0000 | 031589 | De Lujo | 3.1059 | 050501 | Max. Seg. | 0.0000 | |
| 020452 | Ladrillo/Bloque | 0.3451 | 030602 | Hormigón Armado | 2.8040 | 0316 | Cocina | 0.0000 | 050502 | Min. Seg. | 0.0000 | |
| 020461 | Fabricados Hormig | 0.1769 | 030634 | Fibro Cemento | 0.0949 | 031601 | No Tiene | 0.0000 | 0506 | Piscinas | 0.0000 | |
| 0205 | Escalera | 0.0000 | 030637 | Teja Común | 0.2157 | 031687 | Económico | 1.0320 | 050601 | Temperada | 0.0000 | |
| 020501 | No Tiene | 0.0000 | 030638 | Teja Vidriada | 0.2588 | 031688 | Medio | 2.0640 | 050602 | Fría | 0.0000 | |
| | | | | | | | | | 3.1040 | 0507 | Cerramientos | 0.0000 |

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

Artículo 27.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, con aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Artículo 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicadas en zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad; y,
- b) El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas.

c)
Este impuesto se cobrará transcurrido un año desde la declaración de la Zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a).

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se cancelará transcurrido un año desde la respectiva notificación. Las zonas de promoción inmediata las definirá la Municipalidad mediante Ordenanza.

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 en el artículo 505 del COOTAD.

Artículo 33.- 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 artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ÉPOCA 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 | 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% |

- a) **Personas con discapacidad.** - las personas con discapacidad y/o personas naturales y jurídicas, que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tienen el derecho a la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, de manera proporcional al grado de discapacidad, conforme a la siguiente tabla:

| GRADO DE DISCAPACIDAD | PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO | FACTOR DE LA LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES | PORCENTAJE DE LA EXONERACION |
|-----------------------|---|---|------------------------------|
| Del 30 % al 49% | 60% | 50% | 30% |
| Del 50% al 74% | 70% | | 35% |
| Del 75% al 84% | 80% | | 40% |
| Del 84% al 100% | 100% | | 50% |

Esta exención aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, según lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia del excedente de acuerdo con la presente ordenanza.

- b) **Personas adultas mayores.** - Conforme lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Anciano, en cuanto al pago de impuestos, toda persona mayor de sesenta y cinco años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exoneradas del pago de impuestos fiscales y municipales. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso anterior, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Para obtener tal rebaja

calamidad. Si los efectos se extendieran a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

25

Artículo 36. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 37. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por el impuesto a la propiedad rural, conforme lo establecido en los artículos del 514 al 521 del COOTAD.

Artículo 38.- 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.

Artículo 39. - 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

que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar; resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

| No. | SECTORES |
|-----|----------------------|
| 1 | SECTOR HOMOGENEO 4.1 |
| 2 | SECTOR HOMOGENEO 5.2 |
| 3 | SECTOR HOMOGENEO 6.3 |
| 4 | SECTOR HOMOGÉNEO 4.4 |
| 5 | SECTOR HOMOGÉNEO 7.5 |

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 de cada Hectárea por sectores homogéneos y según la calidad de suelo que le corresponde. Expresado en el cuadro siguiente, donde la primera presenta la mejor

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

Factor Vías:

| FACTOR | COEFICIENTE |
|---------------|-------------|
| VIAS | |
| Primer Orden | 1,0000 |
| Segundo Orden | 0,9870 |
| Tercer Orden | 0,9750 |
| Herradura | 0,9420 |
| Fluvial | 0,9530 |
| Línea Férrea | 0,9640 |
| No Tiene | 0,9300 |

27

Factor Riego:

| FACTOR | COEFICIENTE |
|------------|-------------|
| RIEGO | |
| Permanente | 1,0000 |
| Parcial | 0,9870 |
| Ocasional | 0,9730 |
| No tiene | 0,9600 |

Factor Poblaciones Cercanas:

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio, para obtener el valor comercial individual.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie
Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

V_i = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

F_a = Factor de Afectación

V_{sh} = Valor de Sector Homogéneo

Co_{geo} = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

Artículo 43.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del cero punto setenta por mil (0,70 o/oo), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 44. – TRIBUTACION 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 Directora o Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 45.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Tena, en un término de 180 días a partir de la sanción y promulgación de la presente Ordenanza, elaborará los reglamentos, normas técnicas y de más instrumentos necesarios para la ejecución de la presente Ordenanza y los presentará para su aprobación mediante Resolución Administrativa.

SEGUNDA: La Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Tena, será la encargada de la ejecución, seguimiento y evaluación de la presente Ordenanza, y elevará un informe técnico con los respectivos indicadores y estadísticas al Ejecutivo Cantonal, hasta diciembre de cada año, para análisis y toma de decisiones.

30

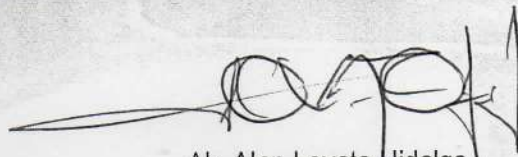
DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del señor alcalde y se publicará en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución www.tena.gob.ec; además se promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena; el Concejo en Pleno en Sesión Ordinaria del 10 de octubre del año 2018.



Arq. Gonzalo Baquero



Ab. Alan Lovato Hidalgo

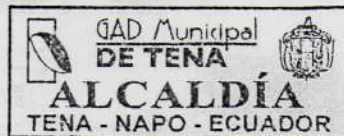
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA: **ALCALDIA**.- Tena, 11 de octubre del 2018.- Las 09H30. Por reunir los requisitos legales exigidos, así como su aprobación por la Cámara Edilicia en segunda y definitiva instancia de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019**; y, en uso de las facultades conferidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE:**

31



Arq. Gonzalo Baquero

ALCALDE ENCARGADO DEL CANTÓN TENA



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA: **DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL**.- **CERTIFICO**: que la presente Ordenanza fue sancionada por el Arq. Gonzalo Baquero Alcalde Encargado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, el 11 de octubre del año 2018 a las 09H30.