



ORDENANZA No. 061-CM-GAMCH

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES
URBANOS Y RURALES LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2022 -
2023, DEL CANTÓN CHORDELEG.**

23 DE DICIEMBRE DE 2021

28 DE DICIEMBRE DE 2021

ADMINISTRACION 2019 - 2023

SR. DEIFILIO REINALDO AREVALO VASQUEZ



No. 061-CM-GADMCH

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG

EXPOSICION DE MOTIVOS

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2022 - 2023, DEL CANTÓN CHORDELEG

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de

la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN...

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 social 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. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

- Que,** el Art. 270 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que,** el Art. 321 de la CRE 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 conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***
- Que,** de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;
- Que,** el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*
- Que,** el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que,** el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:
l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

Que, el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio*

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

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

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

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

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de

ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

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

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

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2022 - 2023, DEL CANTÓN CHORDELEG

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Chordeleg, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para toda la circunscripción territorial del cantón Chordeleg.

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

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

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

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área 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 codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DIECINUEVE (19) dígitos numéricos en lo URBANO, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA, tres (3) para identificación del PREDIO, y en el caso de PROPIEDAD HORIZONTAL tres (3) para identificación de la UNIDAD, tres (3) para la identificación del BLOQUE y tres (3) para identificación del PISO.

El código territorial local está compuesto por DIECIOCHO (18) dígitos numéricos en lo RURAL, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación del POLIGONO CATASTRAL, tres (3) para identificación del PREDIO, y en el caso de PROPIEDAD HORIZONTAL tres (3) para identificación de la UNIDAD, tres (3) para la identificación del BLOQUE y tres (3) para identificación del PISO.

EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, 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:**

Las variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chordeleg.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y 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 careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, 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, de conformidad a la presente norma.**

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que el impuesto se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera

o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación de los requisitos establecidos por el GAD Municipal de Chordeleg en la ordenanza correspondiente.

Art. 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés por mora desde el primero de enero del año siguiente al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, el interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- **01.-) Identificación predial**
- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**
- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
Año 2021:

COBERTURA DE SERVICIOS DE LA PARROQUIA CHORDELEG											
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl.		Serv.Mun		TOTAL	NUM. MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99.5	100.00	100.00	100.00	99.65	100.00	100.00	100.00	99.89	1.00
	DEFICIT	0.50	0.00	0.00	0.00	0.35	0.00	0.00	0.00	0.11	
SH 2	COBERTURA	99.00	100.00	100.00	100.00	99.86	100.00	100.00	100.00	99.86	5.00
	DEFICIT	1.00	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	0.00	0.00	0.14	
SH 3	COBERTURA	99.00	100.00	100.00	100.00	99.93	100.00	100.00	100.00	99.87	8.00
	DEFICIT	1.00	0.00	0.00	0.00	0.07	0.00	0.00	0.00	0.13	
SH 4	COBERTURA	99.00	100.00	100.00	100.00	99.85	98.66	100.00	100.00	99.69	10.00
	DEFICIT	1.00	0.00	0.00	0.00	0.15	1.34	0.00	0.00	0.31	
SH 5	COBERTURA	98.75	100.00	100.00	100.00	99.16	97.36	100.00	100.00	99.41	5.00
	DEFICIT	1.25	0.00	0.00	0.00	0.84	2.64	0.00	0.00	0.59	
SH 6	COBERTURA	99.00	100	100	100	99.46	99.68	100.00	100.00	99.77	19.00
	DEFICIT	1.00	0.00	0.00	0.00	0.54	0.32	0.00	0.00	0.23	
SH 7	COBERTURA	98.00	99.22	100.00	100.00	98.47	95.36	45.58	100.00	92.08	8.00
	DEFICIT	2.00	0.78	0.00	0.00	1.53	4.64	54.42	0.00	7.92	
SH8	COBERTURA	97.46	99.55	99.55	99.73	98.89	92.28	46.76	100.00	91.78	10.00
	DEFICIT	2.54	0.45	0.45	0.27	1.11	7.72	53.24	0.00	8.22	
SH9	COBERTURA	98.45	99.46	99.65	97.93	98.58	75.68	65.36	100.00	91.89	11.00
	DEFICIT	1.55	0.54	0.35	1.07	1.42	24.32	34.64	0.00	7.99	
SH10	COBERTURA	95.46	99.52	98.92	97.36	98.26	62.68	15.65	96.92	83.10	12.00
	DEFICIT	4.54	0.48	1.08	2.64	1.74	37.32	84.35	3.08	16.90	
SH11	COBERTURA	95.35	99.15	97.27	98.57	97.74	49.63	12.27	95.34	80.67	10.00
	DEFICIT	4.65	0.85	2.73	1.43	2.26	50.37	87.73	4.66	19.34	
SH12	COBERTURA	95.15	99.45	97.45	97.34	96.37	27.86	8.78	93.58	77.00	9.00
	DEFICIT	4.85	0.55	2.55	0.66	3.63	72.14	81.22	6.42	21.50	
SH13	COBERTURA	98.26	99.14	99.56	99.46	98.48	0	14.26	99.63	76.10	3.00
	DEFICIT	1.74	0.86	0.44	0.54	1.52	100	85.74	0.37	23.90	
CIUDAD	COBERTURA	97.88	99.65	99.42	99.26	98.82	76.86	62.20	98.88	91.62	111.00
	DEFICIT	2.12	0.35	0.58	0.51	1.18	23.14	37.03	1.12	8.25	

COBERTURA DE SERVICIOS DE LA PARROQUIA PRINCIPAL											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	98.76	100.00	100.00	99.96	96.43	82.41	0	99.76	84.67	2.00
	DEFICIT	1.24	0.00	0.00	0.04	3.57	17.59	100.00	0.24	15.34	
SH 2	COBERTURA	98.77	100.00	100.00	99.89	95.36	36.17	0.00	98.77	78.62	3.00
	DEFICIT	1.23	0.00	0.00	0.11	4.64	63.83	100.00	1.23	21.38	
SH 3	COBERTURA	96.33	100	99.56	98.56	95.45	12.35	0.00	46.23	68.56	4.00
	DEFICIT	3.67	0.00	0.44	1.44	4.55	87.65	100.00	53.77	31.44	
SH 4	COBERTURA	95.18	100	99.83	98.77	94.87	9.47	0.00	76.85	71.87	2.00
	DEFICIT	4.82	0.00	0.17	1.23	5.13	90.53	100.00	23.15	28.13	
CIUDAD	COBERTURA	97.26	100.00	99.85	99.30	95.53	35.10	0.00	80.40	75.93	11.00
	DEFICIT	2.74	0.00	0.15	0.71	4.47	64.90	100.00	19.60	24.07	

COBERTURA DE SERVICIOS DE LA PARROQUIA DELEGSOL											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	97.35	73.52	0	99.65	83.82	2.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.88	2.65	26.48	100.00	0.35	16.19	
SH 2	COBERTURA	98.77	100.00	100.00	98.89	96.38	44.23	0.00	99.87	79.77	3.00
	DEFICIT	1.23	0.00	0.00	1.11	3.62	55.77	100.00	0.13	20.23	
SH 3	COBERTURA	96.33	100	99.28	97.43	95.45	19.63	0.00	81.53	73.71	4.00
	DEFICIT	3.67	0	0.72	2.57	4.55	80.37	100.00	18.47	26.29	
SH 4	COBERTURA	95.18	99.38	99.16	97.37	94.13	0	0.00	33.26	64.81	2.00
	DEFICIT	4.82	0.62	0.84	2.63	5.87	100	100.00	66.74	35.19	
CIUDAD	COBERTURA	97.57	99.85	99.61	98.42	95.83	34.35	0.00	78.58	75.52	11.00
	DEFICIT	2.43	0.16	0.39	1.58	4.17	65.66	100	21.42	24.48	

COBERTURA DE SERVICIOS DE LA PARROQUIA PUZPIO											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	99.12	99.16	98.74	0	99.37	87.05	6.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.88	0.84	1.26	100.00	0.63	12.95	
SH 2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	99.56	99.36	97.83	0.00	99.87	87.08	1.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.44	0.64	2.17	100.00	0.13	12.92	
SH 3	COBERTURA	98.16	99.56	99.12	98.46	99.18	20.13	0.00	76.24	73.86	13.00
	DEFICIT	1.84	0.44	0.88	1.54	0.82	79.87	100.00	23.76	26.14	
SH 4	COBERTURA	92.78	99.78	99.45	96.23	99.37	0	0.00	12.16	62.47	4.00
	DEFICIT	7.22	0.22	0.55	3.77	0.63	100	100.00	87.84	37.53	
CIUDAD	COBERTURA	97.74	99.84	99.64	98.34	99.27	54.18	0	71.91	77.61	24.00
	DEFICIT	2.27	0.17	0.36	1.66	0.73	45.82	100	28.09	22.39	

OBERTURA DE SERVICIOS DE LA PARROQUIA LA UNION											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	96.44	100.00	99.36	98.73	98.86	58.17	0	95.37	80.87	2.00
	DEFICIT	3.56	0.00	0.64	1.27	1.14	41.83	100.00	4.63	19.13	
SH 2	COBERTURA	96.75	100.00	99.16	99.56	87.62	35.43	0.00	96.87	76.92	2.00
	DEFICIT	3.25	0.00	0.84	0.44	12.38	64.57	100.00	3.13	23.08	
CIUDAD	COBERTURA	96.60	100.00	99.26	99.15	93.24	46.80	0.00	96.12	78.90	4.00
	DEFICIT	3.41	0.00	0.74	0.86	6.76	53.20	100.00	3.88	21.11	

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2021 AREA URBANA DE CHORDELEG

SECTOR HOMOGÉNEO CHORDELEG	VALOR m2	
	Límite inferior	Límite superior
SH 1	450	1350
SH 2	270	450
SH 3	172	270
SH 4	150	172
SH 5	135	150
SH 6	117	135
SH 7	90	117
SH 8	72	90
SH 9	59	72
SH 10	41	59
SH 11	27	41
SH 12	18	27
SH 13	9	18

AREA URBANA DE PRINCIPAL

SECTOR HOMOG.	VALOR m2	
	Límite inferior	Límite superior
SH 1	13	16
SH 2	16	19

SH 3	19	25
SH 4	25	33

AREA URBANA DE DELEGSOL

SECTOR HOMOG.	VALOR m2	
	Límite inferior	Límite superior
SH 1	25	27
SH 2	22	25
SH 3	18	22
SH 4	16	18

ÁREA URBANA DE SAN MARTIN DE PUZHIO

SECTOR HOMOG.	VALOR m2	
	Límite inferior	Límite superior
SH 1	25	31
SH 2	23	25
SH 3	19	23
SH 4	17	19

AREA URBANA DE LA UNION

SECTOR HOMOG.	VALOR m2	
	Límite inferior	Límite superior
SH 1	16	18
SH 2	18	21

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m2, 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;

- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

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

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

COLUMNAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Acero	50
3	Caña	20
4	Hierro	44
5	Hormigón armado	71,5
6	Madera común	25,3
7	Mixto (metal y hormigón)	50
8	Pilotaje de hormigón armado	100

VIGAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Acero	38
3	Caña	4
4	Hierro	31,9
5	Hormigón armado	33
6	Madera común	8
7	Madera procesada fina	56
8	Madera	8,2

CONTRAPISO

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Hormigón simple	66
3	Ladrillo visto	21,75
4	Tierra	11
5	Caña	7,7

ENTREPISO

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Acero hormigón	43,8
3	Hierro-Hormigón	43,8
4	Losa hormigón armado	33,9
5	Madera-hormigón	28
6	Madera común	18
7	Madera procesada fina	38
8	Madera	21,99
9	Hormigón armado	33,89
10	Hierro	38,93

MAMPOSTERIA

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Adobe	23,19
3	Bloque	18,25
4	Ladrillo	21,75
5	Piedra	33,11
6	Tapial	28,75

PUERTAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Aluminio - Vidrio	35
3	Hierro	27,44
4	Madera Panelada	24
5	Madera Tamboreada	29
6	Metálica Enrollable	24,17
7	Plástico Preformado	56
8	Tol	16
9	Vidrio Templado	36
10	Caña	7
11	Malla	4
12	Madera Rústica	6,08
13	Madera acabado fino	14,92
14	Aluminio	29,64

CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Acero	43
3	Caña	7
4	Hierro	39,02
5	Losa hormigón armado	38
6	Madera común	12
7	Madera procesada fina	52
8	Madera	33,16
9	Madera tratada	40,44
10	Hormigón armado	24,56

PARED

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Bahareque	21,16
3	Bloque	18,25
4	Caña	0
5	Ladrillo	21,75
6	Ferrocemento	20
7	Gypsum	18
8	Prefabricado hormigón simple	16
9	Madera común	12
10	Madera procesada fina	36
11	Malla	4
12	Zinc	7
13	Lona	5
14	Piedra	33,11
15	Adobe	23,19
16	Madera	16,1
17	Tapial	28,75

PISOS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Adoquín	25
3	Alfombra	25,31
4	Cerámica	23,09
5	Césped sintético	15
6	Duela procesada	19,39
7	Encementado	12,43
8	Flotante	29,4
9	Gres	20
10	Láminas de tol carrujado	18
11	Madera Común	8
12	Mármol	54,39
13	Marmolina	40
14	Parquet	29,13
15	Pintura de alto tráfico	35
16	Porcelanato	35,21
17	Tablón	47,76
18	Vinil	15,37
19	Baldosa	22,86
20	Tabla	31,84

VENTANAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Aluminio	12,74
3	Caña	4
4	Hierro	76,8
5	Madera común	16,89
6	Madera procesada fina	58,65
7	Plástico preformado	0
8	Enrollable	18,15

REVESTIMIENTO PARED

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Calcominas	16
3	Caucho	19
4	Esmalte	19
5	Graniplast	21
6	Alucobond	20
7	Cerámica	30,06
8	Fachaleta	34
9	Laca	24
10	Barro	32,65
11	Empastado	48,31
12	Grafiado	26,85
13	Champeado	19,87
14	Arena cemento	23,36

SANITARIAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	Vista	0,86
2	Empotrada	9,26
3	Mixta	4,2
4	No tiene	0

ENERGIA ELECTRICA

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	Vista	20,14
2	Empotrada	50,77
3	Mixta	28,45
4	No tiene	0

REVESTIMIENTO CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Arena cemento	18
3	Fibro cemento	18,15
4	Cady paja	11
5	Cerámica	18
6	Chova	15
7	Ferrocemento	24
8	Madera ladrillo	36
9	Polycarbonato	45
10	Teja ordinaria	58,65
11	Teja vidriada	76,8
12	Tejuelo	48
13	Zinc	16,89
14	Traslúcido	25,57
15	Stellpanel	41,09
16	Polietileno	60,21
17	Paja	1
18	Hormigón armado	12,74
19	Asbesto cemento	18

ESTADO DE CONSERVACION

CODIGO	NOMBRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
1	Nuevo	Óptima	1
2	No requiere reparación	Muy Buena	0,99
3	Reparaciones de poca importancia	Buena	0,95
4	Reparaciones de poca importancia	Intermedia	0,9
5	Reparaciones medianas	Regular	0,8
6	Reparaciones medianas	Deficiente	0,7
7	Importantes reparaciones	Mala	0,4
8	Importantes reparaciones	Muy mala	0,2
9	Para demolición	Obsoleta/Sin Valor	0

TUMBADO

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Caña enlucida	8
3	Fibra Mineral	12
4	Gypsum	14
5	Madera Procesada fina	28
6	Madera triplex	7
7	Malla enlucida	11
8	Madera rústica	16,26
9	Fibro cemento	20,63
10	Aglomerado cartón	12,93
11	Estuco	22,02
12	Estuco decorativo	28,63
13	Arena cemento	8,81
14	Madera tratada	39,84
15	Cielo razo	16,26

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

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

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable*, *a reparar* y *obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

años	hormigón	hierro	madera fina	madera común	bloque ladrillo	bahareque	adobe tapial	estable	a reparar	obsoleto
0-2	1	1	1	1	1	1	1	1	0,84	0
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	1	0,84	0
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88	1	0,81	0
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86	1	0,78	0
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83	1	0,75	0
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78	1	0,72	0
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74	1	0,7	0
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69	1	0,67	0
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65	1	0,65	0
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61	1	0,63	0
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58	1	0,61	0
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54	1	0,59	0
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52	1	0,57	0
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49	1	0,55	0
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44	1	0,53	0
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39	1	0,51	0
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37	1	0,5	0
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35	1	0,48	0
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34	1	0,47	0
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33	1	0,45	0
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32	1	0,44	0
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31	1	0,43	0
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3	1	0,42	0
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29	1	0,4	0
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28	1	0,39	0
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27	1	0,38	0
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26	1	0,37	0
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25	1	0,36	0
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24	1	0,35	0
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23	1	0,34	0
61-62	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22	1	0,34	0
63-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22	1	0,34	0

65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21	1	0,33	0
69-70	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2	1	0,32	0
71-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2	1	0,32	0
73-74	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2	1	0,31	0
75-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2	1	0,31	0
77-78	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2	1	0,31	0
79-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2	1	0,31	0
81-82	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2	1	0,3	0
83-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2	1	0,3	0
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2	1	0,3	0
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2	1	0,29	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m²) de la edificación, se aplicarán 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.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

AÑOS CUMPLIDOS		factor
desde	hasta	
0	2	1
3	5	0,98
6	9	0,95
10	14	0,86
15	19	0,77
20	24	0,6
25	29	0,39
30	34	0,37
35	39	0,35
40	49	0,33
50	50000	0,31

Art. 27.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Art. 28.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 29.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE Y DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Para realizar la determinación del impuesto predial urbano, se considerará como base imponible la suma de los avalúos prediales urbanos que posea el contribuyente. Una vez determinada la base imponible se aplicará la Banda impositiva en función de la siguiente tabla:

TRAMO	BASE IMPONIBLE MINIMA (USD)	BASE IMPONIBLE MAXIMA (USD)	FRACCION BASICA (USD)	TARIFA AL EXCEDENTE (POR MIL)
1	-	70.000,00	-	0,80
2	70.000,01	140.000,00	56,00	0,95
3	140.000,01	280.000,00	122,50	1,35
4	280.000,01	560.000,00	311,50	1,80
5	560.000,01	EN ADELANTE	815,50	2,30



Art. 30.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 31.- 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 32.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal.** Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año.**

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%



Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 34.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 35.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 36.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial**
- 02.-) Tenencia**
- 03.-) Descripción del terreno**
- 04.-) Infraestructura y servicios**
- 05.-) Uso y calidad del suelo**
- 06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, y para aplicación del presente artículo, el Concejo Cantonal luego de su aprobación, considerara lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil,



profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH – Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);

- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, la información de campo y el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CHORDELEG

No.	SECTORES HOMOGÉNEO
I	SH 1
II	SH 2
II	SH 3
IV	SH 4
V	SH 5
VI	SH 6
VII	SH 7

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR POR Ha
SH 1	120000
SH 2	100000
SH 3	75000
SH 4	60000

SH 5	35000
SH 6	20000
SH 7	15000
SH 1	10000

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES¹

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS	1.00 A 0.70

INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	
5.2- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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.

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: **Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.***

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 38.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible es el valor de la propiedad rural, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 39.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará a la base imponible la tarifa del 0.75‰.

Art. 40.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y 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/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;



- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 41.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 42.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web del GAD Municipal de Chordeleg, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 43.- DEROGATORIA. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICION GENERAL

PRIMERA.- Para la aplicación de la presente ordenanza y de forma concreta en su art 37 se considerara incorporado a la presente ordenanza en calidad de anexos los siguientes documentos:

- El plano del valor de la tierra,



- Los factores (tabla de valores) de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores (tabla de valores) para la valoración de las edificaciones.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a los veinte y ocho días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.

Sr. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada, por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesiones extraordinarias de fecha 23 y 28 de diciembre de 2021, respectivamente.- **CERTIFICO.-** Chordeleg, 28 de diciembre de 2021, a las 16h30.

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- CERTIFICADO DE REMISIÓN: Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022-2023**, misma que fue discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate, en sesiones extraordinarias de fecha 23 y 28 de diciembre de 2021.

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- SANCIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la **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 2022-2023, en el cantón Chordeleg, 29 de diciembre de 2021, a las 17h00.

Sr. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- PROMULGACION Y PUBLICACIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, promúlguese y publíquese la presente **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022-2023**, en la Gaceta Oficial, en el sitio Web Institucional y remítase para su publicación en el Registro Oficial Chordeleg, 29 de diciembre de 2021, a las 17h00.

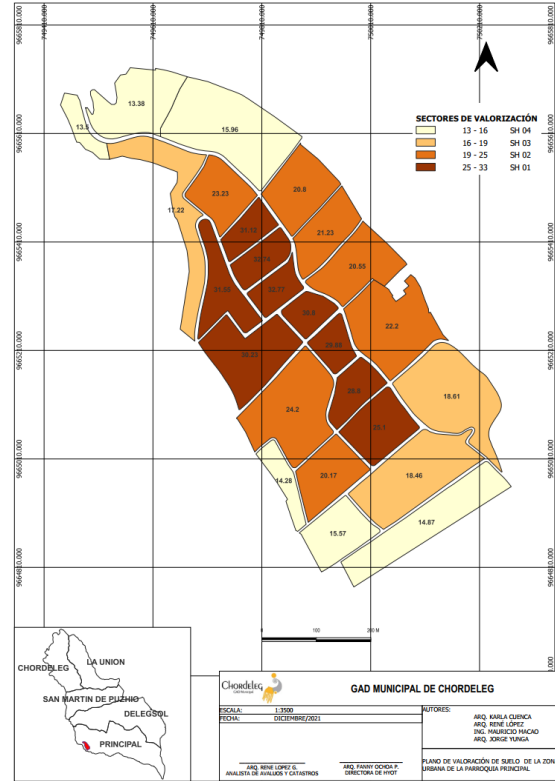
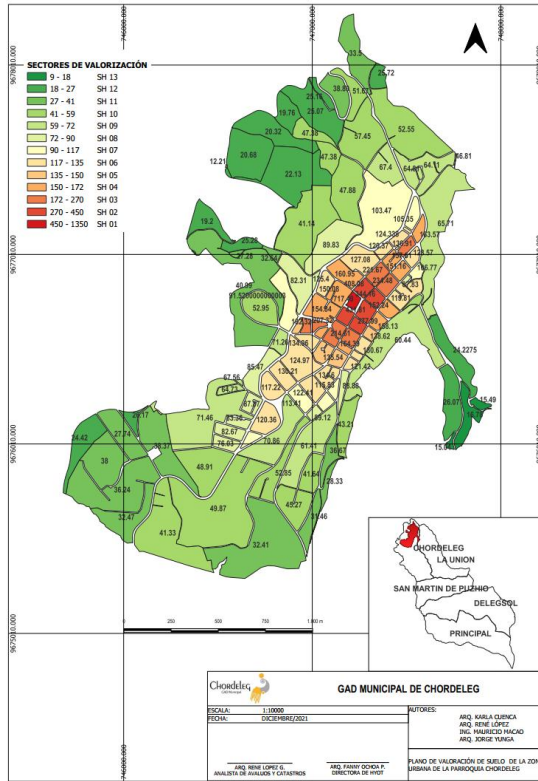
Sr. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

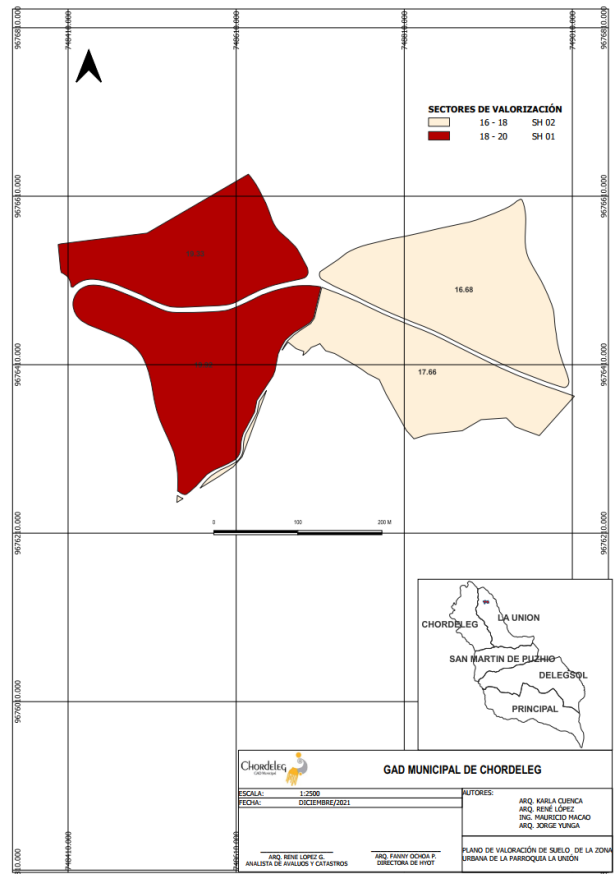
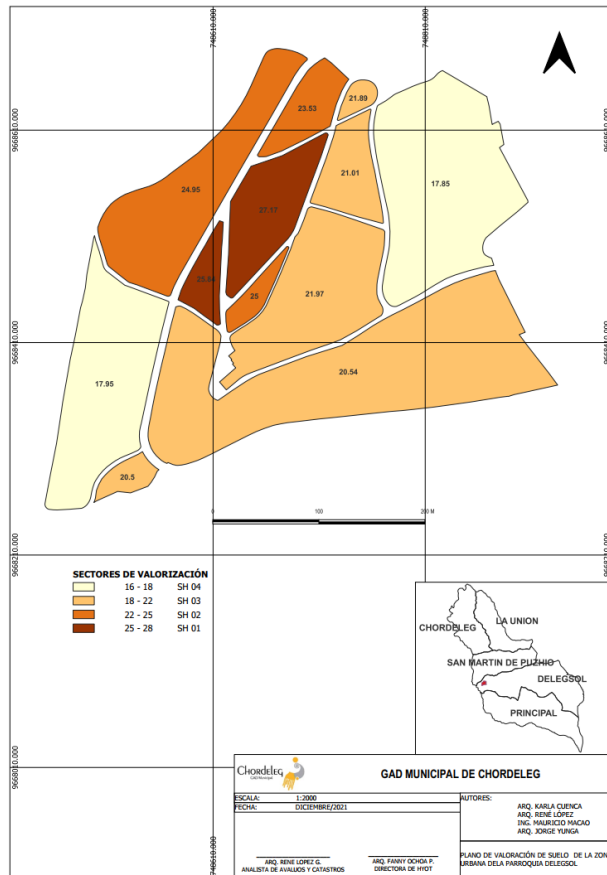
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las diecisiete horas cero minutos del día miércoles veinte y nueve de diciembre dos mil veintiuno, proveyó y firmó el decreto que antecede el Sr. Deifilio Arévalo Vásquez, Alcalde del cantón Chordeleg.- **CERTIFICO.-**

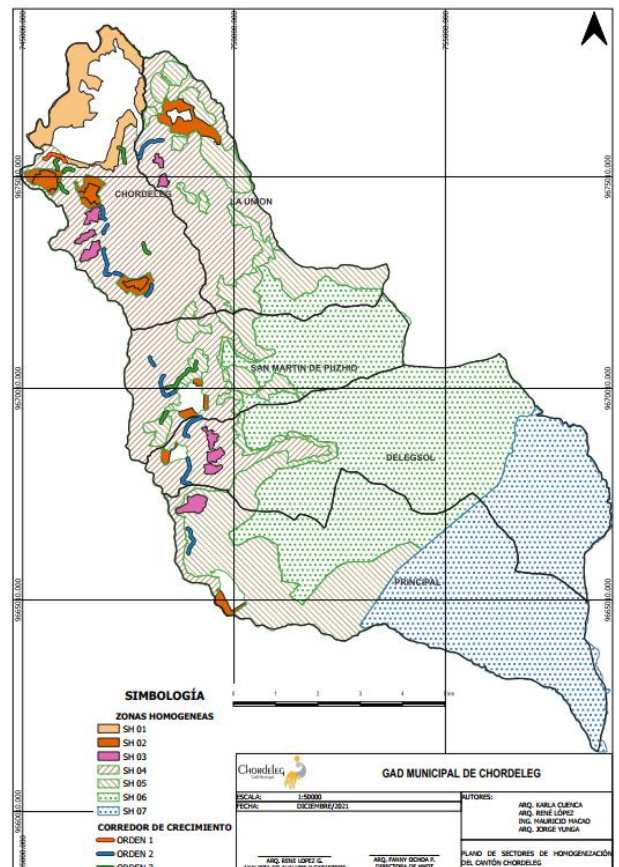
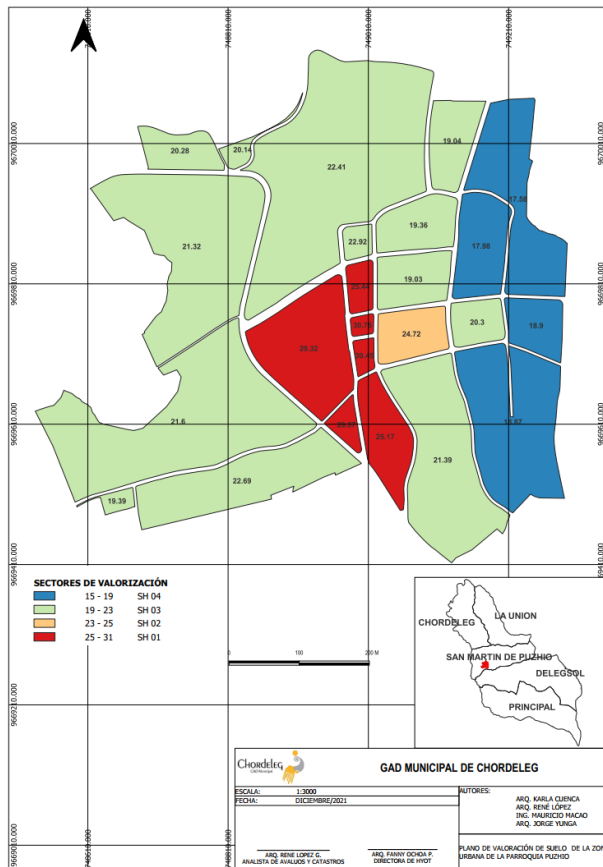
Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

ANEXOS

PLANOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DE CANTÓN CHORDELEG







CUADRO DE FACTORES DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES

VIGAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Acero	38
3	Caña	4
4	Hierro	31,9
5	Hormigón armado	33
6	Madera común	8
7	Madera procesada fina	56
8	Madera	8,2

COLUMNAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Acero	50
3	Caña	20
4	Hierro	44
5	Hormigón armado	71,5
6	Madera común	25,3
7	Mixto (metal y hormigón)	50
8	Pilotaje de hormigón armado	100

CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Acero	43
3	Caña	7
4	Hierro	39,02
5	Losa hormigón armado	38
6	Madera común	12
7	Madera procesada fina	52
8	Madera	33,16
9	Madera tratada	40,44
10	Hormigón armado	24,56

ENTREPISO

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Acero hormigón	43,8
3	Hierro-Hormigón	43,8
4	Losa hormigón armado	33,9
5	Madera-hormigón	28
6	Madera común	18
7	Madera procesada fina	38
8	Madera	21,99
9	Hormigón armado	33,89
10	Hierro	38,93

CONTRAPISO

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Hormigón simple	66
3	Ladrillo visto	21,75
4	Tierra	11
5	Caña	7,7

MAMPOSTERIA

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Adobe	23,19
3	Bloque	18,25
4	Ladrillo	21,75
5	Piedra	33,11
6	Tapial	28,75

ESTADO DE CONSERVACION

CODIGO	NOMBRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
1	Nuevo	Óptima	1
2	No requiere reparación	Muy Buena	0,99
3	Reparaciones de poca importancia	Buena	0,95
4	Reparaciones de poca importancia	Intermedia	0,9
5	Reparaciones medianas	Regular	0,8
6	Reparaciones medianas	Deficiente	0,7
7	Importantes reparaciones	Mala	0,4
8	Importantes reparaciones	Muy mala	0,2
9	Para demolición	Obsoleta/Sin Valor	0

PARED

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Bahareque	21,16
3	Bloque	18,25
4	Caña	0
5	Ladrillo	21,75
6	Ferrocemento	20
7	Gypsum	18
8	Prefabricado hormigón simple	16
9	Madera común	12
10	Madera procesada fina	36
11	Malla	4
12	Zinc	7
13	Lona	5
14	Piedra	33,11
15	Adobe	23,19
16	Madera	16,1
17	Tapial	28,75

PUERTAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Aluminio - Vidrio	35
3	Hierro	27,44
4	Madera Panelada	24
5	Madera Tamboreada	29
6	Metálica Enrollable	24,17
7	Plástico Preformado	56
8	Tol	16
9	Vidrio Templado	36
10	Caña	7
11	Malla	4
12	Madera Rústica	6,08
13	Madera acabado fino	14,92
14	Aluminio	29,64

TUMBADO

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Caña enlucida	8
3	Fibra Mineral	12
4	Gypsum	14
5	Madera Procesada fina	28
6	Madera triplex	7
7	Malla enlucida	11
8	Madera rústica	16,26
9	Fibro cemento	20,63
10	Aglomerado cartón	12,93
11	Estuco	22,02
12	Estuco decorativo	28,63
13	Arena cemento	8,81
14	Madera tratada	39,84
15	Cielo raso	16,26

VENTANAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Aluminio	12,74
3	Caña	4
4	Hierro	76,8
5	Madera común	16,89
6	Madera procesada fina	58,65
7	Plástico preformado	0
8	Enrollable	18,15

PISOS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Adoquín	25
3	Alfombra	25,31
4	Cerámica	23,09
5	Césped sintético	15
6	Duela procesada	19,39
7	Encementado	12,43
8	Flotante	29,4
9	Gres	20
10	Láminas de tol carrujado	18
11	Madera Común	8
12	Mármol	54,39
13	Marmolina	40
14	Parquet	29,13
15	Pintura de alto tráfico	35
16	Porcelanato	35,21
17	Tablón	47,76
18	Vinil	15,37
19	Baldosa	22,86
20	Tabla	31,84

REVESTIMIENTO PARED

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Calciminas	16
3	Caucho	19
4	Esmalte	19
5	Graniplast	21
6	Alucobond	20
7	Cerámica	30,06
8	Fachaleta	34
9	Laca	24
10	Barro	32,65
11	Empastado	48,31
12	Grafiado	26,85
13	Champeado	19,87
14	Arena cemento	23,36

REVESTIMIENTO CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	No tiene	0
2	Arena cemento	18
3	Fibro cemento	18,15
4	Cady paja	11
5	Cerámica	18
6	Chova	15
7	Ferrocemento	24
8	Madera ladrillo	36
9	Policarbonato	45
10	Teja ordinaria	58,65
11	Teja vidriada	76,8
12	Tejuelo	48
13	Zinc	16,89
14	Traslúcido	25,57
15	Stellpanel	41,09
16	Polietileno	60,21
17	Paja	1
18	Hormigón armado	12,74
19	Asbesto cemento	18

SANITARIAS

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	Vista	0,86
2	Empotrada	9,26
3	Mixta	4,2
4	No tiene	0

ENERGIA ELECTRICA

CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
1	Vista	20,14
2	Empotrada	50,77
3	Mixta	28,45
4	No tiene	0

