CONVOCATORIA Nro. 020-2019-GADMIPA

Cumpliendo lo establecido en el artículo 318 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, en concordancia con lo establecido en el artículo 14 de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Cantón Arajuno, se **CONVOCA** a los Concejales, Concejala a Sesión Ordinaria del Concejo Municipal, a realizarse el día Jueves 21 de Octubre de 2019, a las 08H: 00 am, en la sala de sesiones del Concejo Municipal, ubicado en las calles Luciano Trinquero y Lorenzo Aviléz, de esta ciudad de Arajuno, Cantón Arajuno, Provincia de Pastaza, con el objeto de tratar el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1.- Constatación de Quórum e Instalación de la Sesión.

2.- Lectura y Aprobación del Acta Anterior.

3.-.Conocimiento, Análisis y Aprobación en Primera Instancia la Ordenanza de Formación de Catastros Prediales Urbanos y Rurales, de la Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2020-2021.

4.- Conocimiento Autorización al Señor Alcalde Para la Suscripción de un Compromiso de Financiamiento con Inversión Privada.

5.- Clausura.

Atentamente,

GADM INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL CANTÓN ARAJUNO
CANTÓN ARAJUNO
ALCALDÍA

Ing. Cesar Grefa A.
ALCALDE

SESIÓN ORDINARIA.

CONVOCATORIA Nro. 020

FECHA: 21 DE OCTUBRE 2019

REGISTRO DE ASISTENCIA

Nro.	NOMBRES Y APELLIDOS	DIGNIDAD	FIRMA
01	Cesar Neptalí Grefa Aviléz	ALCALDE	
02	José Alberto Andy Shiguango	CONCEJAL	
03	Rita Prisila Andy Shiguango	CONCEJALA	
04	Nelson Remigio Cerda Andi	CONCEJAL	
05	Gonzalo Antoño Inmunda Molina	CONCEJAL	
06	Ricardo Inihua Nenquihui Ñihua	CONCEJAL	

SESIÓN ORDINARIA.

CONVOCATORIA Nro. 020

REGISTRO DE RECEPCIÓN

Nro.	NOMBRES Y APELLIDOS	DIGNIDAD	FECHA	FIRMA
01	Cesar Neptalí Grefa Aviléz	ALCALDE	19/10/19	
02	José Alberto Andy Shiguango	CONCEJAL	19/10/19	
03	Rita Prisila Andy Shiguango	CONCEJALA	19/10/19	
04	Nelson Remigio Cerda Andi	CONCEJAL	19/10/2019	
05	Gonzalo Antoño Inmunda Molina	CONCEJAL	19/10/2019	
06	Ricardo Inihua Nenquihui Ñihua	CONCEJAL	19/10/2019	

ACTA DE SESIÓN ORDINARIA Nro. 020-2019-GADMIPA DEL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

En la ciudad de Arajuno, cantón Arajuno, provincia de Pastaza, a los 21 días del mes de Octubre del año dos mil diecinueve, siendo las 08H: 37 am, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, con la asistencia de los Señores: Ing. César Neptalí Grefa Aviléz, Alcalde; Lcdo. José Alberto Andy Shiguango, Ing. Rita Prisila Andy Shiguango, Sr. Nelson Remigio Cerda Andi, Sgop. Gonzalo Antoño Inmunda Molina, Lcdo. Ricardo Inihua Nenquihui Ñihua, Concejales, Abg. Reimundo Suárez, secretario del Concejo Municipal; se instala la Sesión Ordinaria Nro. 020-2019-GADMIPA, del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del cantón Arajuno, y se procede a tratar el siguiente orden del día.

ORDEN DEL DÍA:

1.- Constatación de Quórum e Instalación de la Sesión.

2.- Lectura y Aprobación del Acta Anterior.

3.-.Conocimiento, Análisis y Aprobación en Primera Instancia la Ordenanza de Formación de Catastros Prediales Urbanos y Rurales, de la Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2020-2021.

4.- Conocimiento Autorización al Señor Alcalde Para la Suscripción de un Compromiso de Financiamiento con Inversión Privada.

5.- Clausura.

PUNTO UNO: Constatación de Quórum e Instalación de la Sesión.

Por secretaría se procede a constatar el quórum, encontrándose los dignatarios, Ing. Cesar Grefa Aviléz; Alcalde, Ing. Rita Prisila Andy Shiguango Vicealcaldesa, ggftghLcdo. José Alberto Andy Shiguango, Sr. Nelson Remigio Cerda Andi, Sgop. Gonzalo Antoño Inmunda Molina, Lcdo. Ricardo Inihua Nenquihui Ñihua, Concejales; Puesto en consideración a los dignatarios por unanimidad aprueban íntegramente el Orden del Día. Habiendo el Quórum reglamentario el Señor Alcalde; siendo las 08H: 24 am declara instalada la Sesión Ordinaria.

PUNTO DOS: Lectura y Aprobación del Acta Anterior.

Por secretaría se da lectura al Acta de la Sesión Ordinaria Nro. 019-2019-GADMIPA, luego de una exhaustiva revisión y análisis, el Señor Concejal Lcdo. José Alberto Andy Shiguango, mociona, apoyado por el concejal Gonzalo Antoño

Inmunda Molina. La misma que por unanimidad los dignatarios del Concejo Municipal aprueban el Acta de la Sesión.

PUNTO TRES: Conocimiento, Análisis y Aprobación en Primera Instancia la Ordenanza de Formación de Catastros Prediales Urbanos y Rurales, de la Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2020-2021.

Intercede el Señor Alcalde Ing. Cesar Grefa Aviléz, y pone en consideración la Ordenanza reformatoria para su respectivo análisis y debate. Indica que por cuatros años no han reformado la ordenanza. Seguidamente solicita por secretaría se de lectura el contenido de la Ordenanza. Realiza la lectura, los dignatarios analizan y debaten artículo por artículo.
Intercede la Vicealcaldesa la Ing. Rita Andy Shiguango, manifiesta que el proyecto de ordenanza está legalmente realizado, sugiere que el director de planificación exponga claramente y asesore el cobro de tasas, tarifas de la situación actual y lo que se pretende cobrar con la reforma. Expresa que por falta de aplicación de ordenanzas catastral la población no está contribuyendo apropiadamente a pesar de recibir servicios de la institución, sostiene que cualquier cambio de cobro catastral debe ser debidamente socializado a la población, para no generar la inconformidad. Analiza íntegramente los beneficios y desventajas que impacta el nuevo modelo de ordenanza reformatorio catastral. Estima que es importante realizar estudio de levantamiento catastral de servicio de basura, para determinar a los usuarios porque la Institución requiere recaudar recursos los mismos que son redistribuidos en obras al cantón. Termina expresando que como en primera instancia, es factible aprobar para luego en segunda o si es posible hasta en tercera instancia aprobar definitivamente.
Interviene el Señor Concejal José Andy Shiguango, solicita conocer, analizar y profundizar el nuevo valor a cobrar, sostiene que los cambios de cuantía deben contener justificativos suficientes antes de aprobar la ordenanza. Propone que el director de planificación socialice detalladamente, además solicita que se capacite el nuevo sistema al personal encargado. Seguidamente solicita que el responsable de cobros de impuestos brinde servicios con amabilidad y responsablemente. Sugiere incorporar el cobro de servicio de basura porque presume que no está recaudando la institución por este servicio, sostiene que se debe firmar convenio con la empresa eléctrica para cobranza de los servicios que presta la Municipalidad. Sugiere analizar el cobro de tazas de servicio de basura y bombero.
Toma la palabra el Señor Concejal Ricardo Nenquihui, expone que es importante conocer, el estudio actualizado de catastro, solicita socializar por medio de dirigentes a la población la nueva ordenanza reformatoria

Intercede el Señor Concejal Nelson Cerda, manifiesta que por la importancia y bienestar del cantón mociona el punto tratado para aprobar en primera instancia el mismo que es apoyado por la Vicealcaldes la Ing. Rita Andy.
Seguido el señor Alcalde Cesar Grefa solicita que por secretaría se tome votación para aprobar la ordenanza Reformatorio en primera instancia. Tomada las votaciones queda de la siguiente manera:

Nro.	DIGNIDAD	NOMBRE	VOTACIÒN
01	Alcalde	Cesar Neptalí Grefa Aviléz	Por la Moción
02	Concejal	José Alberto Andy Shiguango	Por la Moción
03	Concejala	Rita Prisila Andy Shiguango	Por la Moción
04	Concejal	Nelson Remigio Cerda Andi	Por la Moción
05	Concejal	Gonzalo Antoño Inmunda Molina	Por la Moción
06	Concejal	Ricardo Inihua Nenquihui Ñihua	Por la Moción

Por mayoría absoluto los dignatarios presentes, del Concejo Municipal, por la autoridad atribuído aprueban y resuelven. **RESOLUCIÓN Nro. 020-SG-GADMIPA-2019.** GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL, PLURINACIONAL DE ARAJUNO: Considerando los fundamentos de Hecho y Derecho constantes en el Tercer Punto del Orden del Día, del Acta de Sesión Ordinaria Nro. 020-2019-GADMIPA del Concejo Municipal, de fecha 21 de Octubre de 2019, en uso de sus Atribuciones de conformidad a los Artículo 57 Literal a, d y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD: **RESUELVE:** APROBAR EN PRIMERA INSTANCIA LA ORDENANZA REFORMATORIA DE FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021. Facultando al secretario general emita resolución conforme a la Ley. NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

PUNTO CUATRO: Conocimiento, Autorización al Señor Alcalde Para la Suscripción, Compromiso de Financiamiento con Inversión Privada.

El Señor Alcalde Ing. Cesar Grefa Aviléz, informa que es para implementar el proyecto de agua para las comunidades de: Shiwakucha, Chilli Urku, Ituk Yaku, Boano y 20 de Marzo. Conociendo que el proyecto total es de 1.100.000 dólares

americanos aproximadamente de los cuales 600.000 dólares aportará el Municipio, el restante se requiere implementar bajo convenio con una empresa privada que cobrará un interés por debajo de otras instituciones del 5%. Por tal razón, para el bienestar de las comunidades que requieren el líquido vital necesario, pone en consideración al Concejo Municipal y solicita la autorización para suscribir el convenio.

Para mayor explicación cede la palabra al Director Financiero Economista Patricio Martínez, para que emita el procedimiento técnico financiero, tomando la palabra manifiesta que para este tipo de financiamiento externo la ley exige que el cuerpo legislativo conozca, autorice legal y debidamente para su respectivo ejecución, hace mención el artículo 259 literal b) del COOTAD, cuerpo legal aplicable para este caso, con lo expuesto manifiesta que el cuerpo legislativo es el órgano facultado para aprobar o negar, termina explicando con detalles el proceso financiero para ejecutar el financiamiento, en el mismo punto la Vicealcaldesa sostiene que los Concejales tienen la obligación para apoyar a las comunidades pero sin afectar el presupuesto con endeudamiento alto o exagerado, formula preguntas, sí el Municipio cuenta con recursos para financiar el proyecto de agua expuesto y, sí el Municipio posee experiencia similar. Contestando afirma que sí existe el proyecto de alcantarillado realizado por la Municipalidad que a la fecha actual esta cancelado en totalidad el crédito. Termina sugiriendo que técnicamente debe establecer con transparencia el monto de crédito, para evitar los presuntos sobre precios para efecto se requiere el criterio jurídico.

Toma la palabra el Señor Concejal José Andy, posesiona que existe la voluntad de apoyar todos los proyectos que sean en beneficio de las comunidades, siempre observando y cumpliendo estrictamente la ley. Termina llamando a los dignatarios para estar vigilantes cualquier inobservancia de la ley.

Luego de un análisis profundo el Señor Concejal Ricardo Nenquihui mociona, para autorizar al Señor alcalde la suscripción del convenio, el mismo que es apoyado por los Señores Concejales José Andy y Nelson Cerda Andi. Por la autoridad atribuída el Señor Ing. Cesar Grefa Aviléz, Alcalde, solicita que por secretaría se tome votación en orden alfabético a los dignatarios para su aprobación. Tomada la votación queda de la siguiente manera.

Nro.	DIGNIDAD	NOMBRE	VOTACIÒN
01	Alcalde	Cesar Neptalí Grefa Aviléz	Por la Moción
02	Concejal	José Alberto Andy Shiguango	Por la Moción
03	Concejala	Rita Prisila Andy Shiguango	Por la Moción

04	Concejal	Nelson Remigio Cerda Andi	Por la Moción
05	Concejal	Gonzalo Antoño Inmunda Molina	Por la Moción
06	Concejal	Ricardo Inihua Nenquihui Ñihua	Por la Moción

Por unanimidad los dignatarios presentes del Concejo Municipal, aprueban y resuelven. **RESOLUCIÓN Nro. 019-SG-GADMIPA-2019**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL, PLURINACIONAL DE ARAJUNO: Considerando los fundamentos de Hecho y Derecho constantes en el Cuarto Punto del Orden del Día, del Acta de Sesión Ordinaria Nro. 019-2019-GADMIPA del Concejo Municipal, de fecha 21 de Octubre de 2019, en uso de sus Atribuciones de conformidad al Artículos 57 Literal a y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD: **RESUELVE:** AUTORIZAR AL ALCALDE LA FIRMA DE SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO DE COMPROMISO, FINANCIAMIENTO CON INVERSIÓN PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SISTEMA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA LAS COMUNIDADES: SHIWAKUCHA, CHILLI URKU, ITUK YAKU, BOANO Y 20 DE MARZO.. Facultando al secretario general emita resolución conforme a la Ley. NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

PUNTO CINCO: Clausura.

EL Señor Ing. Cesar Grefa Aviléz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno, faculta al Secretario General que realice todas las formalidades conforme a la Ley los temas tratados de esta sesión ordinaria, luego agradece por la asistencia y no habiendo otro tema que tratar y por haberse agotado los puntos del orden del día, clausura la Sesión Ordinaria siendo las 11H: 10 am.

GADM INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL CANTÓN ARAJUNO ALCALDÍA

Ing. Cesar Grefa A.
ALCALDE-GADMIPA

Ing. Rita Andy Sh.
VICEALCALDESA

Lcdo. José Andy Sh.
CONCEJAL

Sr. Nelson Cerda A.
CONCEJAL

Sgop. Gonzalo Inmunda M.
CONCEJAL

Lcdo. Ricardo Nenquihui Ñ.
CONCEJAL

Abg. Reimundo Suárez
SECRETARIO-GENERAL

Oficio. No. 77-AC-GADMIPA-2019

Arajuno, 01 de octubre de 2019

Asunto: solicitando se incluya un punto de orden en sesión de concejo, para tratar La entrega de productos de actualización del Catastro urbano y rural por la consultora PEC.

GADM INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
ALCALDÍA
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
Fecha: 1410/2019
N°: 679 15 hos.
Firma

Ing.

César Grefa

ALCALDE DEL GADMIPA

Presente

De mi consideración:

Una vez que el día 17 de octubre de 2019, concluye el plazo estipulado para la entrega de productos de la Consultoría "Contratación de los estudios de actualización del catastro de predios urbanos y rurales del cantón Arajuno", Código del proceso: LCC-GADMIPA-2019-01", solicito comedidamente que en la próxima sesión de concejo, se incluya un punto de orden y se nos reciba en sesión al personal Técnico de la Consultora el Consorcio PEC, y al personal de Planificación, en donde entre otras cosas se presentara los productos que están estipulados en el Art. 5.4.- Productos o servicios esperados.- 5.4.1; 5.4.1.1; 5.4.1.2; 5.4.1.3; 5.4.2.1; 5.4.2.2 y 5.4.2.3, del contrato precontractual.

Además se presentarán las propuestas con dos ejemplos para el cobro de impuestos tanto de predios urbanos como de predios rurales, y, la propuesta de valoración de la propiedad urbana y rural.

Por la atención a la presente anticipo en agradecer

Atentamente,

GADM INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS

Hugo López

JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS GADMIPA

DISEÑO DE ORDENANZA

FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARAJUNO

CONSIDERANDO

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario) intercultural, plurinacional y laico";*

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que las fuentes del derecho se han ampliado, considerando que: *"Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales";*

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República indica: *"Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: (...) 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir";*

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y tos 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República señala que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnica culturales o de población podrá constituirse regímenes especiales.

Los Distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

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

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el artículo 286 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho de la propiedad en sus formas públicas, privadas, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental.

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 Constitución de la República 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, aunque las partes no las invoquen expresamente.

Que, el artículo 599 del Código Civil prevé que el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y dispone de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el artículo 715 del Código Civil prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al Concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales acuerdos y resoluciones;
b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
c) 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 Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 COOTAD prescribe en el Art. 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, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 495 y 496 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados, en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en dicho Código.

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

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

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

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

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

Expide:

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

CAPITULO I
DEFINICIONES

Artículo 1.- 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.

1.1. 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.

1.2. Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

1.3. Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

Artículo 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

Artículo 3.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel 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.

Artículo 4.- 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 5.- 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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

La clave catastral urbana además de zona se compone por, dos dígitos para SECTOR a partir de 01, MANZANA con dos dígitos, PREDIO con tres dígitos, y para PROPIEDAD HORIZONTAL tres

dígitos. Para la clave catastral rural a partir de zona, se dispone dos dígitos para SECTOR, dos dígitos para POLIGONO, tres dígitos para PREDIO y tres dígitos para PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se tiene 18 dígitos en la clave catastral urbana como en la rural, de los 26 dígitos para lo urbano y 24 para lo rural que establece la normativa del Acuerdo Ministerial 029-16 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, donde enuncia las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL.- Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes.-

01.- Identificación del predio
02.- Tenencia del predio
03.- Descripción física del terreno
04.- Infraestructura y servicios
05.- Uso de suelo del predio
06.- Descripción de las edificaciones

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

Artículo 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del cantón Arajuno 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 Art. 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 de los diez primeros días de cada mes, los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas; así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

COMPONENTES DEL CATASTRO: La formación del catastro predial se realizará en atención a los siguientes procesos

6.1. El catastro del título de dominio o posesión de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, de existir copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal o de Derechos y Acciones. En el caso de existir posesión sobre un predio, se registrará la misma, presentando los requisitos establecidos en esta ordenanza.

6.2. El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio: Derecho sobre el predio o bien inmueble; y, - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones.

6.3. 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 7.- 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,

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

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

Artículo 9.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Arajuno.

Artículo 10.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos.- 23, 24, 25, 26 y 27 del Código

Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 11.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables, o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y 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 12.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACION MUNICIPAL. - En caso de que los funcionarios incumplan con sus responsabilidades, se aplicará los establecido en el artículo 525 del COOTAD.

CAPITULO III
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 13.- 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 mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

Artículo 14. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con lo señalado en el artículo 6, literal i) del COOTAD; y, en concordancia con el artículo 17 numeral 7) de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44. Registro Oficial 429 del 27 septiembre de 2004). Se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Artículo 15.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas, o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre de año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el 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 16.- 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 17.- 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 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable, debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

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

Artículo 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente 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 del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

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

Artículo 24.- 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 25.- 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 complementaría y servicios municipales, información que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la entidad municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, cuyo resultado permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que, cuantificada, permite definir la cobertura y el déficit de la infraestructura y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2019

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS ARAJUNO													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	SH	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	66%	88%	100%	92%	100%	94%		3,00
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	34%	13%	0%	8%	0%	6%		2,90
02	COBERTURA	100%	100%	96%	100%	0%	82%	100%	8%	96%	76%		2,90
	DEFICIT	0%	0%	4%	0%	100%	18%	0%	92%	4%	24%		2,86
03	COBERTURA	95%	99%	12%	100%	0%	2%	93%	2%	84%	54%		2,86
	DEFICIT	5%	1%	88%	0%	100%	98%	7%	98%	16%	46%		2,80
04	COBERTURA	13%	15%	2%	100%	0%	0%	23%	1%	3%	17%		2,80
	DEFICIT	87%	85%	98%	0%	100%	100%	77%	99%	97%	83%		1,80
PROMEDIO COBERTURA		77%	79%	52%	100%	17%	43%	79%	26%	71%	60%		
PROMEDIO DEFICIT		23%	21%	48%	0%	83%	57%	21%	74%	29%	40%		

PRECIOS BASE Y SECTORES HOMOGENEOS URBANOS

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO BASE ($)	PREDIOS	PORCENTAJE (%)
01	25,00	93	7%
02	18,00	122	9%
03	15,00	57	4%
04	12,00	221	16%
05	10,00	65	5%
06	8,00	130	9%
07	6,50	248	18%
08	5,00	373	27%
09	3,00	73	5%
10	1,00	15	1%
	TOTAL	1397	100%

Del precio base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos. El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación, dimensiones, frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en los siguientes cuadros:

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

b. Factor de Localización:

FACTOR LOCALIZACION	COEFICIENTE
Esquinero	1,0000
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

c. Factor de Topografía:

FACTOR TOPOGRAFIA	COEFICIENTE
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9300
Sobre nivel	0,9300
Accidentado	0,9800
Escarpado Hacia Arriba	0,9500
Escarpado Hacia Abajo	0,9500

d. Factor de Forma:

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

e. Factor Superficie:

FACTOR RANGO SUPERFICIE (M2)	COEFICIENTE
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
50000 – 80000	0,7500
80000 – 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa =	CoGeo X CoT X CoAcc
Fa =	Factor de Afectación
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios

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

b) Valor de edificaciones

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

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE	UNIDAD
05		**OTRAS INVERSIONES**		
0501	05	Sauna / Turco / Hidromasaje		u
050101	0501	2 Personas	0.0000	
050102	0501	4 Personas	0.0000	
050103	0501	6 Personas	0.0000	
050104	0501	10 Personas	0.0000	
0502	05	**Ascensor**		u
050201	0502	2 Personas	0.0000	
050202	0502	4 Personas	0.0000	
050203	0502	6 Personas	0.0000	
050204	0502	10 Personas	0.0000	
0503	05	**Escalera Eléctrica**		u
050301	0503	30 Peldaños	0.0000	
050302	0503	50 Peldaños	0.0000	
0504	05	**Aire Acondicionado**		u
050401	0504	1-5 Salidas	0.0000	
050402	0504	6-10 Salidas	0.0000	
050403	0504	10 o más Salidas	0.0000	
0505	05	**Sist. De Red / Seguridad**		u
050501	0505	Max. Seg.	0.0000	
050502	0505	Min. Seg.	0.0000	
0506	05	**Piscinas**		m2
050601	0506	Temperada	0.0000	
050602	0506	Fría	0.0000	
0507	05	**Cerramientos**		m
050701	0507	Bloque	0.0000	
050702	0507	Adobe/Tapial	0.0000	
050703	0507	Malla	0.0000	
050704	0507	Piedra	0.0000	
050705	0507	Ladrillo	0.0000	
0508	05	**Vías y Caminos**		m2
050801	0508	Piedra	0.0000	
050802	0508	Asfalto	0.0000	
050803	0508	Adoquín	0.0000	
050804	0508	Lastre	0.0000	
050805	0508	Cemento	0.0000	
0509	05	**Instalación Deportiva**		m2
050901	0509	Asfalto	0.0000	
050902	0509	Adoquín	0.0000	
050903	0509	Ladrillo	0.0000	
050904	0509	Cemento	0.0000	
050905	0509	Cesped	0.0000	

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01		CARACTERÍSTICAS GENERALES	
0101	01	Estructura	
010101	0101	Aporticado	0.0000
010102	0101	Soportante	0.0000
010103	0101	Mixto	0.0000
0102	01	Edad de la Construcción	
010201	0102	1-5	0.0000
010202	0102	6-10	0.0000
010203	0102	11-20	0.0000
010204	0102	21-40	0.0000
010205	0102	41-60	0.0000
010206	0102	61- 80	0.0000
010207	0102	81	0.0000
0103	01	Estado de Conservación	
010301	0103	Nuevo	0.0000
010302	0103	Conservación normal	0.0000
010303	0103	Necesita reparos simples	0.0000
010304	0103	Necesita reparos importantes	0.0000
010305	0103	Para demolición	0.0000
0104	01	Reparacion	
010101	0104	0	1.0000
0105	01	Número de Pisos	
010501	0105	1 Piso	19.2240
010502	0105	Más de 1 piso	19.7640

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
04		INSTALACIONES	
0401	04	Sanitarias	
040101	0401	No Tiene	0.0000
040148	0401	Pozo Ciego	0.0660
040149	0401	Canalización Aguas Servidas	0.1473
040150	0401	Canalización Aguas Lluvias	0.1473
040151	0401	Canalización Combinado	0.2185
0402	04	Baños	
040201	0402	No Tiene	0.0000
040252	0402	Letrina	0.0854
040253	0402	Baño Común	0.1139
040254	0402	Medio Baño	0.3304
040255	0402	Un Baño	0.3873
040256	0402	Dos Baños	0.5297
040257	0402	Tres Baños	1.0309
040258	0402	Cuatro Baños	1.5891
040259	0402	+ de 4 Baños	2.0903
0403	04	Eléctricas	
040301	0403	No Tiene	0.0000
040360	0403	Alambre Exterior	0.3553
040361	0403	Tubería Exterior	0.4194
040362	0403	Empotrado	0.4450

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
02		ESTRUCTURA	
0201	02	Columnas	
020101	0201	No Tiene	0.0000
020102	0201	Hormigón Armado	3.0922
020105	0201	Pilotes	1.4130
020106	0201	Hierro	2.4818
020108	0201	Madera Común	1.3150
020109	0201	Caña	1.0965
020110	0201	Madera Fina	0.5300
020111	0201	Bloque	0.9919
020112	0201	Ladrillo	0.9919
020113	0201	Piedra	1.1364
020114	0201	Adobe	0.9919
020115	0201	Tapial	0.9919
0202	02	Vigas y Cadenas	
020201	0202	No Tiene	0.0000
020202	0202	Hormigón Armado	0.5131
020206	0202	Hierro	1.0984
020208	0202	Madera Común	0.3437
020209	0202	Caña	0.1602
020210	0202	Madera Fina	0.6170
0203	02	Entre Pisos	
020301	0203	No Tiene	0.0000
020302	0203	Hormigón Armado	0.6653
020306	0203	Hierro	0.6150
020308	0203	Madera Común	0.1787
020309	0203	Caña	0.0760
020310	0203	Madera Fina	0.4220
020363	0203	Madera y Ladrillo	0.1450
020364	0203	Bóveda de Ladrillo	0.1426
020365	0203	Bóveda de Piedra	0.1217
0204	02	Paredes	
020401	0204	No Tiene	0.0000
020402	0204	Hormigón Armado	0.9314
020408	0204	Madera Común	0.9998
020409	0204	Caña	0.0000
020410	0204	Madera Fina	1.0933
020411	0204	Bloque	1.1674
020412	0204	Ladrillo	1.2075
020413	0204	Piedra	1.6228
020414	0204	Adobe	0.5043
020415	0204	Tapial	0.4955
020416	0204	Bahareque	0.3679
020434	0204	Fibro Cemento	0.7011
0205	02	Escalera	
020501	0205	No Tiene	0.0000
020502	0205	Hormigón Armado	0.0637
020503	0205	Hormigón Ciclopeo	0.0851
020504	0205	Hormigón Simple	0.0509
020506	0205	Hierro	0.0637
020508	0205	Madera Común	0.0255
020509	0205	Caña	0.0251
020510	0205	Madera Fina	0.0890
020512	0205	Ladrillo	0.0382
020513	0205	Piedra	0.0891
0206	02	Cubierta	
020601	0206	No Tiene	0.0000
020602	0206	Hormigón Armado	2.8291
020606	0206	Hierro	1.1339
020607	0206	Estereoestructura	13.2610
020608	0206	Madera Común	0.3647
020609	0206	Caña	0.0221
020610	0206	Madera Fina	0.4111

ACTUALIZACION DEL CATASTRO - SISTEMA DE GESTION CATASTRAL INTEGRAL DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON ARAJUNO

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
03			
0301	03	Rev. de Pisos	
030101	0301	No Tiene	0.0000
030108	0301	Madera Común	0.2150
030109	0301	Caña	0.0755
030110	0301	Madera Fina	1.4230
030117	0301	Arena-Cemento	0.4009
030118	0301	Tierra	0.0000
030119	0301	Mármol	2.5055
030120	0301	Marmetón	0.9020
030121	0301	Marmolina	1.3375
030122	0301	Baldosa Cemento	0.8018
030123	0301	Baldosa Cerámica	1.1025
030124	0301	Parquet	1.7038
030125	0301	Vinil	1.3029
030126	0301	Duela	1.3029
030127	0301	Tablón / Gres	1.7038
030128	0301	Tabla	0.6013
030129	0301	Azulejo	0.6490
030168	0301	Cemento Alisado	0.4009
0302	03	Rev. Interior	
030201	0302	No Tiene	0.0000
030208	0302	Madera Común	0.7547
030209	0302	Caña	0.3795
030210	0302	Madera Fina	0.9056
030217	0302	Arena-Cemento	0.7547
030218	0302	Tierra	0.3019
030219	0302	Mármol	2.9950
030220	0302	Marmetón	2.1150
030221	0302	Marmolina	1.2350
030222	0302	Baldosa Cemento	0.6675
030223	0302	Baldosa Cerámica	1.2240
030229	0302	Azulejo	2.1130
030230	0302	Grafiado	0.4528
030231	0302	Champeado	0.6340
030266	0302	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.4528
0303	03	Rev. Exterior	
030301	0303	No Tiene	0.0000
030308	0303	Madera Común	0.4220
030310	0303	Madera Fina	0.3516
030317	0303	Arena-Cemento	0.2813
030318	0303	Tierra	0.3751
030319	0303	Mármol	0.4512
030320	0303	Marmetón	0.4512
030321	0303	Marmolina	0.4512
030322	0303	Baldosa Cemento	0.2227
030323	0303	Baldosa Cerámica	0.4060
030330	0303	Grafiado	0.1410
030331	0303	Champeado	0.2036
030332	0303	Aluminio	0.5020
030366	0303	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072
030368	0303	Cemento Alisado	0.4231
0304	03	Rev. Escalera	
030401	0304	No Tiene	0.0000
030408	0304	Madera Común	0.0029
030409	0304	Caña	0.0150
030410	0304	Madera Fina	0.0019
030417	0304	Arena-Cemento	0.0153
030418	0304	Tierra	0.0051
030419	0304	Mármol	0.0163
030420	0304	Marmetón	0.0163
030421	0304	Marmolina	0.0163
030422	0304	Baldosa Cemento	0.0153
030423	0304	Baldosa Cerámica	0.0623
030430	0304	Grafiado	0.3531
030431	0304	Champeado	0.3531
030466	0304	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.0229

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
ACABADOS			
0305	03	Tumbados	
030501	0305	No Tiene	0.0000
030508	0305	Madera Común	0.5060
030509	0305	Caña	0.1610
030510	0305	Madera Fina	0.6072
030517	0305	Arena-Cemento	0.4048
030518	0305	Tierra	0.3036
030530	0305	Grafiado	0.3998
030531	0305	Champeado	0.6072
030534	0305	Fibro Cemento	0.6530
030535	0305	Fibra Sintética	1.2143
030536	0305	Estucado	0.6072
0306	03	Cubierta	
030601	0306	No Tiene	0.0000
030617	0306	Arena-Cemento	0.7736
030622	0306	Baldosa Cemento	0.5868
030623	0306	Baldosa Cerámica	0.7427
030629	0306	Azulejo	0.6490
030634	0306	Fibro Cemento	0.7736
030637	0306	Teja Común	0.9946
030638	0306	Teja Vidriada	1.1051
030639	0306	Zinc	0.4410
030640	0306	Polietileno	0.8165
030641	0306	Domos / Traslúcido	0.8165
030642	0306	Ruberoy	0.8165
030643	0306	Paja-Hojas	0.3537
030644	0306	Cady	0.1170
030645	0306	Tejuelo	0.4288
0307	03	Puertas	
030701	0307	No Tiene	0.0000
030708	0307	Madera Común	0.8278
030709	0307	Caña	0.0150
030710	0307	Madera Fina	0.9929
030732	0307	Aluminio	1.1032
030733	0307	Enrollable	1.9249
030746	0307	Hierro-Madera	0.0320
030747	0307	Madera Malla	0.0300
030767	0307	Tol Hierro	1.4693
0308	03	Ventanas	
030801	0308	No Tiene	0.0000
030806	0308	Hierro	0.8033
030808	0308	Madera Común	0.4853
030810	0308	Madera Fina	0.5690
030832	0308	Aluminio	1.3221
030833	0308	Enrollable	0.2370
030846	0308	Hierro-Madera	1.0000
030847	0308	Madera Malla	0.1673
0309	03	Cubre Ventanas	
030901	0309	No Tiene	0.0000
030906	0309	Hierro	0.4518
030908	0309	Madera Común	0.1339
030909	0309	Caña	0.0000
030910	0309	Madera Fina	0.1757
030932	0309	Aluminio	0.4518
030933	0309	Enrollable	0.8200
030947	0309	Madera Malla	0.0210
0310	03	Closets	
031001	0310	No Tiene	0.0000
031008	0310	Madera Común	0.4004
031010	0310	Madera Fina	0.5445
031032	0310	Aluminio	0.4804
031067	0310	Tol Hierro	0.2402

Artículo 27.- 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.

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.

Artículo 28. – 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 del trabajador en general.

b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del uno punto veinte y cinco por mil (1,25 o/oo), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 30.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Artículo 31.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en el artículo 505 del COOTAD.

Artículo 32.- 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.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignan los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL ARAJUNO
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8400	0,0000
3-4	0,9700	0,9700	0,9600	0,9600	0,9500	0,9400	0,9400	1,0000	0,8400	0,0000
5-6	0,9300	0,9300	0,9200	0,9000	0,9200	0,8800	0,8800	1,0000	0,8100	0,0000
7-8	0,9000	0,9000	0,8800	0,8500	0,8900	0,8600	0,8600	1,0000	0,7800	0,0000
9-10	0,8700	0,8600	0,8500	0,8000	0,8600	0,8300	0,8300	1,0000	0,7500	0,0000
11-12	0,8400	0,8300	0,8200	0,7500	0,8300	0,7800	0,7800	1,0000	0,7200	0,0000
13-14	0,8100	0,8000	0,7900	0,7000	0,8000	0,7400	0,7400	1,0000	0,7000	0,0000
15-16	0,7900	0,7800	0,7600	0,6500	0,7700	0,6900	0,6900	1,0000	0,6700	0,0000
17-18	0,7600	0,7500	0,7300	0,6000	0,7400	0,6500	0,6500	1,0000	0,6500	0,0000
19-20	0,7300	0,7300	0,7100	0,5600	0,7100	0,6100	0,6100	1,0000	0,6300	0,0000
21-22	0,7000	0,7000	0,6800	0,5200	0,6800	0,5800	0,5800	1,0000	0,6100	0,0000
23-24	0,6800	0,6800	0,6600	0,4800	0,6500	0,5400	0,5400	1,0000	0,5900	0,0000
25-26	0,6600	0,6500	0,6300	0,4500	0,6300	0,5200	0,5200	1,0000	0,5700	0,0000
27-28	0,6400	0,6300	0,6100	0,4200	0,6100	0,4900	0,4900	1,0000	0,5500	0,0000
29-30	0,6200	0,6100	0,5900	0,4000	0,5900	0,4400	0,4400	1,0000	0,5300	0,0000
31-32	0,6000	0,5900	0,5700	0,3900	0,5600	0,3900	0,3900	1,0000	0,5100	0,0000
33-34	0,5800	0,5700	0,5500	0,3800	0,5300	0,3700	0,3700	1,0000	0,5000	0,0000
35-36	0,5600	0,5600	0,5300	0,3700	0,5100	0,3500	0,3500	1,0000	0,4800	0,0000
37-38	0,5400	0,5400	0,5100	0,3600	0,4900	0,3400	0,3400	1,0000	0,4700	0,0000
39-40	0,5200	0,5300	0,4900	0,3500	0,4700	0,3300	0,3300	1,0000	0,4500	0,0000
41-42	0,5100	0,5100	0,4800	0,3400	0,4500	0,3200	0,3200	1,0000	0,4400	0,0000
43-44	0,5000	0,5000	0,4600	0,3300	0,4300	0,3100	0,3100	1,0000	0,4300	0,0000
45-46	0,4900	0,4800	0,4500	0,3200	0,4200	0,3000	0,3000	1,0000	0,4200	0,0000
47-48	0,4800	0,4700	0,4300	0,3100	0,4000	0,2900	0,2900	1,0000	0,4000	0,0000
49-50	0,4700	0,4500	0,4200	0,3000	0,3900	0,2800	0,2800	1,0000	0,3900	0,0000
51-52	0,4600	0,4400	0,4100	0,2900	0,3700	0,2700	0,2700	1,0000	0,3800	0,0000
53-54	0,4500	0,4300	0,4000	0,2900	0,3600	0,2600	0,2600	1,0000	0,3700	0,0000
55-56	0,4500	0,4200	0,3900	0,2800	0,3400	0,2500	0,2500	1,0000	0,3600	0,0000
57-58	0,4500	0,4100	0,3800	0,2800	0,3300	0,2400	0,2400	1,0000	0,3500	0,0000
59-60	0,4400	0,4000	0,3700	0,2800	0,3200	0,2300	0,2300	1,0000	0,3400	0,0000
61-64	0,4300	0,3900	0,3600	0,2800	0,3100	0,2200	0,2200	1,0000	0,3400	0,0000
65-68	0,4200	0,3800	0,3500	0,2800	0,3000	0,2100	0,2100	1,0000	0,3300	0,0000
69-72	0,4100	0,3700	0,3400	0,2800	0,2900	0,2000	0,2000	1,0000	0,3200	0,0000
73-76	0,4100	0,3700	0,3300	0,2800	0,2800	0,2000	0,2000	1,0000	0,3100	0,0000
77-80	0,4000	0,3600	0,3300	0,2800	0,2700	0,2000	0,2000	1,0000	0,3100	0,0000
81-84	0,4000	0,3600	0,3200	0,2800	0,2600	0,2000	0,2000	1,0000	0,3000	0,0000
85-88	0,4000	0,3500	0,3200	0,2800	0,2600	0,2000	0,2000	1,0000	0,3000	0,0000
89-1000	0,4000	0,3500	0,3200	0,2800	0,2500	0,2000	0,2000	1,0000	0,2900	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 26.- 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 33.- 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%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 34. REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO. - Conforme a lo establecido en la ordenanza que regula la exoneración en el pago de impuestos, aranceles, tasas, y contribuciones especiales de mejoras, para las personas con discapacidad, adultas mayores y con enfermedades catastróficas o de alta complejidad del cantón Arajuno, en lo referente al pago de tributos se considerara lo siguiente:

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 40% 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 art. 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 básica 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 bastará presentar la cédula de ciudadanía o el carnet de jubilado o pensionista del Seguro Social.

c) **Personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad**: tienen exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

d) **En tanto por desastres naturales**, con base en el artículo 521 literal B y numeral 2 del COOTAD señala lo siguiente: Deducciones para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

Cuando por peste, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el valor que ha de regir desde el año siguiente, el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente el tiempo y a la magnitud de la pérdida, cuando las causas proporcionadas en el año en que se produjere la calamidad. Si lo 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

Artículo 35. 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 36. 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 37.-. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 38. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01) Identificación predial
02) Tenencia
03) Descripción del terreno
04) Infraestructura y servicios
05) Uso y calidad del suelo
06) Descripción de las edificaciones
07) Gastos e Inversiones

Artículo 39. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el artículo 25 literal b) de la presente Ordenanza que incluye el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos serán particulares de cada localidad y se describen a continuación:

a) Valor de terreno.

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 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 5.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGENEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.21
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31

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 calidad del suelo y la octava la peor:

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno: 1) Por aspectos geométricos; forma, poblaciones cercanas, superficie. 2) Por aspectos topográficos. 3) Por calidad del suelo; tipo de riesgo, erosión y drenaje. 4) Por infraestructura y accesibilidad a servicios; vías, riego y servicios básicos. Cada uno de estos factores tiene sus características y su valor asociado, como se indica en los siguientes cuadros:

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

Factor de Topografía:

FACTOR TOPOGRAFIA	COEFICIENTE
Plana	1,0000
Pendiente Leve	0,9850
Pendiente Media	0,9700
Pendiente Fuerte	0,9600

Factor Tipo de Riesgos del predio:

FACTOR TIPO DE RIESGOS	COEFICIENTE
Deslaves	0,7000
Hundimientos	0,7000
Volcánico	0,7000
Contaminación	0,7000
Heladas	0,7000
Inundaciones	0,7000
Vientos	0,7000
Ninguna	1,0000

Factor Forma del predio:

FACTOR FORMA PREDIO	COEFICIENTE
Regular	1,0000
Irregular	0,9900
Muy Irregular	0,9800

Factor Erosión del predio:

FACTOR EROSION	COEFICIENTE
Leve	0,9850
Moderada	0,9700
Severa	0,9600

Factor Drenaje del predio:

FACTOR DRENAJE	COEFICIENTE
Excesivo	0,9600
Moderado	0,9800
Mal Drenado	0,9600
Bien Drenado	1,0000

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS RURALES

Factor Vías:

FACTOR VIAS	COEFICIENTE
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

Factor Riego:

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

Factor Poblaciones Cercanas:

FACTOR POBLACIONES CERCANAS	COEFICIENTE
Capital Provincial	1,0000
Cabecera Cantonal	0,9870
Cabecera Parroquial	0,9760
Asentamientos Urbanos	0,9600

Factor Servicios Básicos:

FACTOR	COEFICIENTE
SERVICIOS BASICOS	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9890
3 Indicadores	0,9770
2 Indicadores	0,9650
1 Indicador	0,9530
0 Indicadores	0,9420

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 x Vsh x Fa

Fa = CoGeo x CoT x CoAR x CoAVC x CoCS x CoSB

Donde:
Vi = Valor Individual del Terreno
S = Superficie del Terreno
Fa = Factor de Afectación
Vsh = Valor de Sector Homogéneo
Cogeo = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)
Cot = Coeficiente de Topografía
Coar = Coeficiente de Accesibilidad Al Riego
Coavc = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación
Cocs = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje).
Cosb = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos.

b.-) Valor de edificaciones.- Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana, determinada en el Art. 25 literal b) de esta Ordenanza.

Artículo 40.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en los artículos 520 y 521 del COOTAD.

Artículo 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente de acuerdo al artículo 518 del COOTAD.

Artículo 42.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del cero punto cincuenta por mil (0,50 o/oo), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 43. – 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 44.- 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.

Artículo 45.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la misma que además será publicada en la Gaceta Municipal y en la página web de la Institución.

Dada en la Sala de Sesiones del Consejo Municipal del Cantón Arajuno, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil diez y nueve.

Alcalde del Cantón Arajuno

Director Secretaría General

DIRECCIÓN DE SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARAJUNO.- En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Arajuno, en primer debate en sesión ordinaria del ____ de diciembre de 2019 y en segundo debate en sesión ordinaria del ___ de diciembre de 2019.

_____

Director Secretaría General

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARAJUNO.- Arajuno, ___ de diciembre del dos mil diez y siete, a las ___h00. Por reunir los requisitos legales exigidos; de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ejecútese y Publíquese.

_____

Alcalde del Cantón Arajuno

DIRECCIÓN DE SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARAJUNO.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, el señor _____, Alcalde del cantón Arajuno, en la fecha y hora señaladas.- LO CERTIFICO:

_____

Director Secretaría General