



EL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chone conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, "elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que, el COOTAD en el artículo 489, letra c) establece, como fuente de la obligación tributaria a las "ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el COOTAD en el artículo 491, letra b) establece, que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal "el impuesto sobre la propiedad rural";

Que, el COOTAD en su artículo 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: "*Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código*";

Que, el COOTAD establece en el artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "*Valoración de los predios rurales.- 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 este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, 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.”

Que, el COOTAD en el artículo 522 dispone que *"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"*;

Que, el COOTAD en el artículo 494, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código.

Que, con fecha 12 de Abril del 2018, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 405, se publicó la "Ordenanza para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del Impuesto Predial de los bienes inmuebles rurales del cantón Chone, bienio 2018 -2019";

Que, debido a la situación económica del cantón motivada por los efectos del terremoto del 16 de abril de 2016 y la fuerte época invernal, que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al Gobierno Municipal de Chone prever para el siguiente bienio, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial;

Que, el Acuerdo Ministerial No. 0029-16 que emite las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes, Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios en sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021.

Art. 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Chone.

Art. 3.- OBJETO.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de





aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales del cantón Chone, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal determinadas de conformidad con la ley.

Art.3.1.- DEFINICIONES. -

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.





Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Urbano.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón

Sectores Homogéneos).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD CHONE.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón CHONE.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral; y, la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC.

Art. 4. - DEL REGLAMENTO CATASTRAL. - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de Procedimientos e Instructivos de trámites una vez elaborados y aprobados.

Art. 5.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;





Art. 6. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 7. PARÁMETROS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados por parámetros establecidos en los artículos 514 a 525 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

1. - El impuesto a los predios rurales.

Art. 8. - 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 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

Art. 9. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chone.

Art. 10. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad 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 definidas como rurales del Cantón.

Art. 11. –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 rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ley; con este propósito, el concejo aprobará, mediante ordenanza la valoración del suelo, 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 que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CHONE.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7
8	SECTOR HOMOGÉNEO 8
9	SECTOR HOMOGÉNEO 9

El valor base de acuerdo a las clases de suelo y sectores homogéneos, serán afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos:

Geométricos; Localización, forma, superficie.

Topográficos: Plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego:** Permanente, parcial, ocasional.

Accesos y Vías de Comunicación: Primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea.

Calidad del Suelo: De acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones.

Servicios básicos: Electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR
RREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS





1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

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.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA





5.2- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno 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 hectárea de sector homogéneo, 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 así:

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

La municipalidad podrá practicar avalúos especiales individuales para.

a.- Expropiaciones, permuta y/o compensaciones; y.





b.-Cuando el avalúo realizado en el estudio para bienio en curso sea equivocado o deficiente.

Los propietarios podrán pedir, en cualquier tiempo, que se le practique un nuevo avalúo de sus propiedades, con finalidades comerciales o para efectos legales. Estos avalúos causaran derechos de acuerdo a la presente ordenanza.

DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Subdirección de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos y en general de la propiedad inmuebles rurales, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Subdirector de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios rurales del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

El Subdirector de Avalúos y Catastro, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por hectárea de suelo o metro cuadrado de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

A la Dirección Financiera, a través de la Subdirección de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos administrativos.

A la Dirección de Planificación Territorial o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

VALOR DE EDIFICACIONES.

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





Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,2100	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4779	Tierra	0,000		
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,5210	Baños	
Bloque	0,4680	Marmetón (Terrazo)	2,1920	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Un Baño	0,1330
		Vinyl	0,3650	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Duela	0,3980	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tablón / Gress	1,4230	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490		
Madera Común	0,3690	Cemento Alisado	0,3369	Eléctricas	
Caña	0,1170			No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,5940
		No tiene	0,0000	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Común	0,6590	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Caña	0,3795		
Hormigón Armado(Losa)	0,9500	Madera Fina	3,7260	Tumbados	
Hierro	0,6330	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4240	No tiene	0,0000
Madera Común	0,3870	Tierra	0,2400	Madera Común	0,4420
Caña	0,1370	Mármol	2,9950	Caña	0,1610
Madera Fina	0,4220	Marmetón	2,1150	Madera Fina	2,5010
Madera y Ladrillo	0,3700	Marmolina	1,2350	Arena-Cemento	0,2850
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cemento	0,6675	Tierra	0,1588
Bóveda de Piedra	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Grafiado	0,4250
		Azulejo	2,3363	Champeado	0,4040
Paredes		Grafiado	1,1360	Fibro Cemento	0,6630
No tiene	0,0000	Champeado	0,6340	Fibra Sintética	2,2120
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	2,9564	Estuco	0,4040





Madera Común	0,6730				
Caña	0,3600	Revestimiento Exterior		Cubierta	
Madera Fina	1,6650	No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Bloque	0,8140	Madera Común	0,8251	Arena-Cemento	0,3100
Ladrillo	0,7300	Madera Fina	0,6778	Baldosa	
Piedra	0,6930	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1970	Cemento	0,0000
Adobe	0,6050	Tierra	0,0870	Baldosa	
Tapial	0,5130	Mármol	0,9991	Cerámica	0,0000
Bahareque	0,4130	Marmetón	0,7020	Azulejo	0,0000
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	0,4091	Fibra Cemento	0,6370
Panel Steel frame	1,15	Baldosa Cemento	0,2227	Teja Común	0,7910
Escalera		Baldosa Cerámica	0,4060	Teja Vidriada	1,2400
No Tiene	0,0000	Grafiado	0,3790	Zinc	0,4220
Hormigón Armado	0,1010	Champeado	0,2086	Polietileno	0,8165
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Aluminio	2,4915	Domos / Traslúcido	0,8165
Hormigón Simple	0,0940	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072	Ruberoy	0,8165
Hierro	0,0880	Cemento Alisado	2,108	Paja-Hojas	0,1170
Madera Común	0,0690			Panel Steel frame	
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Puertas	
Madera Fina	0,0890	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,0440	Madera Común	0,0300	Madera Común	0,6420
Piedra	0,0600	Caña	0,0150	Caña	0,0150
		Madera Fina	0,1490	Madera Fina	1,2700
Cubierta		Arena-Cemento	0,0170	Aluminio	1,6620
No Tiene	0,0000	Tierra	0,0040	Enrollable	0,8630
Hormigón Armado (Losa)	1,8600	Mármol	0,1030	Hierro-Madera	1,2010
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3090	Marmetón	0,0601	Madera Malla	0,0300
Estereoestructura	7,9540	Marmolina	0,0402	Tol Hierro	1,1690
Madera Común	0,5114	Baldosa Cemento	0,0310	Panel Steel frame	1,15
Caña	0,2130	Baldosa Cerámica	0,0623	Ventanas	
Madera Fina	1,0241	Grafiado	0,0000	No tiene	0,0000
Panel Steel frame	1.15	Champeado	0,0000	Hierro	0,3050
		Piedra o Ladrillo ornamental	0,0493	Madera Común	0,0870
				Madera Fina	0,3530
Cubre Ventanas		Closets		Aluminio	0,4740
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,2370



Hierro	0,1850	Madera Común	0,3010	Hierro-Madera	0,3050
Madera Común	0,0870	Madera Fina	0,8820	Madera Malla	0,0630
Caña	0,0000	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,4090	Tol Hierro	1,3951		
Aluminio	0,1920				
Enrollable	0,6290				
Madera Malla	0,0210				

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

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

La constante de correlación para un primer piso es de 28; y para el segundo pisos y más es de 25.

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, por constante de correlación del valor, por factor de depreciación y por factor de estado de conservación.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTRUCTURA

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque ladrillo	Bahareque	Adobe/tapial
3-4	97	97	96	96	95	94	94
5-6	93	93	92	9	92	88	88
9-10	87	86	85	8	86	83	83
11-12	84	83	82	75	83	78	78
13-14	81	8	79	7	0,8	74	74
15-16	79	78	76	65	77	69	69
17-18	76	75	73	6	74	65	65
19-20	73	73	71	56	71	61	61
23-24	68	68	66	48	65	54	54
25-26	666	65	63	45	63	52	52
27-28	64	63	61	42	61	49	49
29-30	62	61	59	4	59	44	44
33-34	58	57	55	38	53	37	37
35-36	56	56	53	37	51	35	35
37-38	54	54	51	36	49	34	34
39-40	52	53	49	35	47	33	33
41-42	51	51	48	34	45	32	32
45-46	49	48	45	32	42	3	3
47-48	48	47	43	31	4	29	29





49-50	47	45	42	3	39	28	28
51-52	46	44	41	29	37	27	27
55-56	46	42	39	28	34	25	25
53-54	45	43	4	29	36	26	26
57-58	45	41	38	28	33	24	24
59-60	44	4	37	28	32	23	23
61-64	43	39	36	28	31	22	22
65-68	42	38	35	28	3	21	21
69-72	41	37	34	28	29	2	2
73-76	41	37	33	28	28	2	2
7-8	9	9	88	85	89	86	86
21-22	7	7	68	52	68	58	58
31-32	6	59	57	39	56	39	39
43-44	5	5	46	33	43	31	31
77-80	4	36	33	28	27	2	2
81-84	4	36	32	28	26	2	2
85-88	4	35	32	28	26	2	2
89	4	35	32	28	25	2	2
0-2	1	1	1	1	1	1	1

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,7	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,5	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,4	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0





59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89	1	0,29	0

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

Art. 12. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el artículo 495 del COOTAD.

Art. 13. - .- DEDUCCIONES Y EXONERACIONES.-

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:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

En los préstamos del BanEcuador sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren 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.

Exoneraciones. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:





- a. Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b. Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c. Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d. Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e. Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f. Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g. Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,

El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación y otros de acuerdo a la Ley.

Art. 14. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará el porcentaje de dos por mil (2 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad. Según la banda tarifaria indicada en el artículo 517 COOTAD.

Art. 15. - DE LOS PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario; esto en base a lo dispuesto en el artículo 506 del COOTAD.

Art. 16. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará al área de Rentas Municipal la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director o Directora Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 17.- TÍTULO DE CRÉDITO. - Los Títulos de créditos 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.

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;





6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa o en facsímile del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.
8. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 18. - PERIODO DE 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. El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. En el caso de que el pago se efectuó de forma anual no se liquidarán descuentos ni recargos.

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

Art. 19. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 20. - 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. 21. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 22. - NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará por la prensa al propietario el valor del avalúo.

Art. 23. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Los reclamos y recursos a interponerse en razón del proceso catastral se estarán y sustanciarán de acuerdo al procedimiento administrativo establecido en el libro II del Código Orgánico Administrativo.

Art. 24. - SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 25. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Sub Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, con la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno; tasa única y de más requisitos según el acuerdo ministerial de la materia.

Art. 26. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.





DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- En el plazo no mayor de 120 días, la Subdirección de Avalúos y Catastros propondrá el Manual para definir los procedimientos de actualización de avalúos y catastro del cantón para la aprobación del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Chone, el 18 de diciembre de 2019.

Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano.
ALCALDE DEL CANTÓN CHONE

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- *Certifico:* Que la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021** fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chone, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal realizadas el 11 y 18 de diciembre de 2019, respectivamente.

Lo certifico. -

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIA DEL CONCEJO. - Chone, 19 de diciembre del dos mil diecinueve, a las 09:00. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Órgano Legislativo la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021**, remitió la misma al Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano, Alcalde del cantón Chone, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO





ALCALDIA DEL CANTON CHONE.- Chone, 20 de diciembre del 2019.- las 11:00.- Vistos.- Dentro del plazo legal correspondiente señalado en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considero que la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021**, no ha violentado el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes de la República para que pueda entrar en vigencia.

Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN CHONE

SECRETARÍA DEL CONCEJO.- Certifico: Que el Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano, Alcalde del cantón Chone, sancionó la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021**, el 20 de diciembre de 2019.

Lo certifico. -

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

