



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

## EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE LA TRONCAL

### EXPOSICION DE MOTIVOS:

En razón, que es obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, regular mediante ordenanza: la determinación, administración y recaudación de impuesto predial urbano y rural, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustente el sistema tributario.

El impuesto sobre la propiedad urbana y rural, son ingresos tributarios de las municipalidades, y obligatorio para los sujetos pasivos de la misma, esto es los propietarios o poseedores de los inmuebles.

En razón, que en la Constitución en el Art. 264 numeral 9, dispone que: “formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”

En razón, que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 494, dispone que: “Las Municipalidades 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” y que, el avalúo de los predios según el Art. 495 del COOTAD: “... servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.” Y en razón, que el COOTAD, en el Art 497 dispone: “una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio.....”, en base a los Arts. 504 y 517 de la banda impositiva; es necesario actualizar la presente ordenanza.

En razón, que el COOTAD, en el Art. 55 dispone: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: e) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;.. i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales... “



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 1 de 17

### EL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”*

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

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

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

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

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

**Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

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



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 2 de 17

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

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

**Que**, 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 este 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.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 3 de 17

**Que**, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecer 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.

### **E X P I D E:**

#### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017**

**Art. 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.

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

El Sistema Catastral Predial Rural, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 4 de 17

información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 3.-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.

**Art. 4. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos:

**CODIFICACIÓN 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.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de POLÍGONO, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA DIVISIÓN.

**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, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

**Art. 5. COMPONENTES DEL CATASTRO:** La formación del catastro predial rural se realizará en atención a los siguientes procesos

**5.1. 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



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 5 de 17

inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, 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.

**5.2. 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.

**5.3. 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.

**Art. 6.- 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 los Arts. 495, 515 y 516 del COOTAD; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 6 de 17

Sector Homogéneo	Costo Base	Superficie predominante
SH 3.1	\$41.70/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.2	\$23.61/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.3	\$34.20/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.4	\$27.05/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.5	\$41.85/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 4.6	\$26.68/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.7	\$29.12/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.8	\$22.16/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 4.9	\$17.73/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.10	\$33.23/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 4.11	\$13.49/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 4.12	\$13.49/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 2.13	\$22.76/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 4.14	\$21.81/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 4.15	\$12.73/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.16	\$33.93/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
SH 3.17	\$10198.93/Ha	5-10Ha
SH 4.17	\$8771.07/Ha	5-10Ha
SH 3.18	\$10219.50/Ha	5-10Ha
SH 4.18	\$8788.87/Ha	5-10Ha
SH 3.19	\$8669.25/Ha	5-10Ha
SH 4.19	\$7455.56/Ha	5-10Ha
SH 2.20	\$8740.00/Ha	5-10Ha
SH 3.20	\$7516.40/Ha	5-10Ha
SH 4.21	\$7481.25/Ha	5-10Ha
SH 3.22	\$9747.00/Ha	10-20Ha
SH 4.22	\$8382.42/Ha	10-20Ha
SH 3.23	\$6876.00/Ha	10-20Ha
SH 2.24	\$7147.50/Ha	5-10Ha
SH 2.25	\$7158.38/Ha	5-10Ha
SH 3.25	\$6156.20/Ha	10-20Ha
SH 4.26	\$6619.50/Ha	10-20Ha
SH 5.27	\$2571.25/Ha	10-20Ha



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 7 de 17

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 el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; forma del predio, extensión del predio, **Topográficos**; a nivel, sobre/bajo nivel, escarpado, accidentado. **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:

### FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR HA. DEL PREDIO

Indicador	Límite Factorial Superior	Límite Factorial inferior.	
<b>GEOMÉTRICOS:</b>			
<b>• FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.00</b>	<b>A</b>	<b>0.98</b>
▪ REGULAR		1.0000	
▪ IRREGULAR		0.9900	
▪ MUY IRREGULAR		0.9800	
<b>EXTENSIÓN DEL PREDIO</b>	<b>2.36</b>	<b>A</b>	<b>0.09</b>
Según cuadro de análisis estadístico de valor de precios de suelo.			
<b>COEFICIENTE TOPOGRAFÍA</b>	<b>1</b>	<b>A</b>	<b>0.93</b>
• A NIVEL		1.0	
• BAJO NIVEL/SOBRE NIVEL		0.98	
• ESCARPADO	0.95		
• ACCIDENTADO		0.93	
<b>• SERVICIOS BÁSICOS</b>	<b>1.00</b>	<b>A</b>	<b>0.942</b>
▪ 5 INDICADORES		1.0000	





## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015  
Pág. 8 de 17

▪ 4 INDICADORES	0.9890		
▪ 3 INDICADORES	0.9770		
▪ 2 INDICADORES	0.9650		
▪ 1 INDICADOR	0.9530		
▪ 0 INDICADORES	0.9420		
<b>• ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>1.00</b>	<b>A</b>	<b>0.93</b>
• PRIMER ORDEN	1.0000		
• SEGUNDO ORDEN	0.9800		
• TERCER ORDEN	0.9760		
• HERRADURA	0.9420		
• FLUVIAL	0.9530		
• LÍNEA FÉRREA	0.9640		
• NO TIENE	0.9300		
<b>• CALIDAD DEL SUELO</b>	<b>1.56</b>	<b>A</b>	<b>0.25</b>

Según cuadro de análisis estadístico de valor de precios de suelo.

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.

El precio individual del terreno está determinado de acuerdo a su superficie, el valor base del sector homogéneo, la calidad de suelos, condiciones jerárquicas rurales y por los factores de afectación.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 9 de 17

La Fórmula aplicada para la valoración individual del terreno está definida por:

- $VI = S \times Vsh \times Fa$
- $Fa = CoGeo \times CoExt \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$

### **Dónde:**

- VI = Valor individual del terreno
- S = Superficie del terreno
- Vsh = Valor de sector homogéneo
- Fa = Factor de afectación
  - CoGeo = Coeficientes geométricos
  - CoExt= Coeficiente extensión de predio
  - CoT = Coeficiente de topografía
  - CoAVC = Coeficiente de accesibilidad a vías de comunicación
  - CoCS = Coeficiente de calidad del suelo
  - CoSB = Coeficiente de accesibilidad servicios básicos

### **b.-) Valor de edificaciones.-**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; edad de la construcción, estado de conservación. En su estructura; columnas, vigas, paredes, entresijos y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, puertas, ventanas, enlucidos y cielo raso. En instalaciones; sanitarias, número de baños, eléctricas y especiales.

Los factores de valoración se describen en la matriz siguiente:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 10 de 17

MATRIZ DE CÁLCULO EDIFICACIONES LA TRONCAL

	RUBROS	FC	FC	FC	FC	FC	FC	FC	FC
ESTRUCTURA	COLUMNAS	HOR. ARM.	MADERA	HIERRO					
		55.17	14.0923	39.0739					
	VIGAS	HOR. ARM	MADERA	HIERRO					
		22.83	8.0025	13.0247					
	PAREDES	LADRILLO	BLOQUE	MADERA	CAÑA	BAHAREQUE	ADOBE		
		29.2666	24.1172	18.2806	6.1188	37.3300	46.7500		
	ENTREPISOS	HORMIGON ARMADO	MADERA	HIERRO	NO TIENE				
		7.8430	7.7440	8.4906	0.0000				
	CUBIERTA	HORMIGON ARMADO	ZINC	ASBESTO CEMENTO	TEJA	PAJA (BIJAO)			
		48.9500	30.1950	33.5280	36.9600	15.1113			
ACABADOS	PISOS	CEMENTO	CERAMICO	MADERA	BALDOSA	VINIL	PARQUET	TIERRA	
		6.4020	20.9000	14.2670	13.0020	11.3988	28.6000	0.0000	
	PUERTAS	MADERA	ALUMINIO	HIERRO					
		11.6875	9.07	7.45					
	VENTANAS	MADERA	ALUMINIO	HIERRO					
		13.9178	16.7937	16.5627					
	ENLUCIDOS	CEMENTO	CERAMICO	YESO					
		24.9541	83.6183	35.9565					
	CIELOASO	MADERA	YESO	CEMENTO					
		13.2770	13.0460	5.8520					
INSTALACIÓN	ELÉCTRICAS	SI TIENE	NO TIENE						
	SANITARIAS	12.7188	0.0000						
		SI TIENE	NO TIENE						
		4.7396	0.0000						
	N. BAÑOS	1 BAÑO	2 BAÑOS	3 BAÑOS	LAS DE 4 BAÑOS	NO TIENE			
		3.7593	7.5185	12.4055	16.5407	0.0000			
ESPECIALES	NO TIENE	ASCENSOR	CISTERNA	PISCINA	ANT. PARAB.	OTROS			
	0.0000	37.5000	10.0000	70.00	3.73	43.33			
ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	OBSOLETO					
	1.00	0.75	0.50	0.25					



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 11 de 17

Para obtener el valor actual de la edificación se ha utilizado dos métodos, Depreciación por estado y la depreciación por antigüedad.

### Depreciación por estado.

Se ha utilizado la tabla siguiente, la misma que está de acuerdo a la ficha catastral de la Jefatura.

ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	OBSOLETO				
	1.00	0.75	0.50	0.25				

### Depreciación por antigüedad.

Se ha utilizado la tabla siguiente, la misma que está de acuerdo a la ficha catastral de la Jefatura.

DEPRECIACION							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
AÑOS CUMPLIDOS	HORMIGON	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPAIL
	1	2	3	4	1	2	3
0-4	1	1	1	1	1	1	1
4-0	0.95	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88
10-14	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.80	0.78
15-19	0.82	0.80	0.79	0.77	0.74	0.72	0.69
20-24	0.77	0.75	0.73	0.70	0.67	0.64	0.61
25-29	0.72	0.70	0.68	0.65	0.61	0.58	0.54
30-34	0.68	0.65	0.63	0.60	0.56	0.53	0.49
35-39	0.64	0.61	0.59	0.56	0.51	0.48	0.44
40-44	0.61	0.57	0.55	0.52	0.47	0.44	0.39
45-49	0.58	0.54	0.52	0.48	0.43	0.40	0.35
50-54	0.55	0.51	0.49	0.45	0.40	0.37	0.32
55-59	0.59	0.48	0.46	0.42	0.37	0.34	0.29
60-64	0.49	0.45	0.43	0.39	0.34	0.31	0.26
65-69	0.47	0.43	0.41	0.37	0.32	0.29	0.24
70-74	0.45	0.41	0.39	0.35	0.30	0.27	0.22
75-79	0.43	0.39	0.37	0.33	0.28	0.25	0.20
80-84	0.41	0.37	0.35	0.31	0.26	0.23	0.19
85-89	0.40	0.36	0.33	0.29	0.25	0.21	0.18
90 O MAS	0.39	0.35	0.32	0.28	0.24	0.20	0.17

Para el cálculo individual de la edificación se procederá con la siguiente fórmula:



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015  
Pág. 12 de 17

Avalúo Construcción =  $A_{edf} \times V_{medf} \times f_{dep} \times f_{est}$ .

Dónde:

$A_{edf}$ = Área de edificación.  
 $V_{medf}$ = Valor por metro cuadrado de edificación.  
 $f_{dep}$ = Factor de depreciación.  
 $f_{est}$ = Factor de conservación.

$V_{medf} = \Sigma$  de factores de participación de cada rubro.

**ART. 7 DEL INGRESO AL SISTEMA CATASTRAL.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará el ingreso al sistema catastral de predios rústicos, por oficio o por solicitud de la parte interesada.

Cuando el ingreso al sistema catastral provenga de una solicitud de la parte interesada, el contribuyente presentará los siguientes requisitos:

- a) Escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- b) Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble.
- c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del Cantón.
- d) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- e) En caso de ser posesionario, declaración juramentada de posesión.

**Art. 8 DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.-** Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el Sistema Catastral.

Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- 8.1 Inclusión / Reinclusión;
- 8.2 Fusión y División del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- 8.3 Transferencia de dominio;
- 8.4 Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de zaguán, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc;



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015  
Pág. 13 de 17

8.5 Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al/o del propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones; y,  
8.6 Determinada la base imponible, se consideran las rebajas y deducciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por la Ley.

**Art. 9.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del Cantón La Troncal.

**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 Arts. : 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.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

**Art. 12.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.85/1000, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 13.- ADICIONAL AL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 14.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 15.- 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015  
Pág. 14 de 17

**Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, 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 créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 17. - 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.

**Art. 18.- 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 19.- 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 parte diario de recaudación.

**Art. 20.- 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. 21.- NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015  
Pág. 15 de 17

Una vez concluido ese proceso, notificará por la prensa escrita a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a conocer la nueva valoración predial.

**Art. 22. - RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

**Art. 23. - 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

### **Art. 24.- EXONERACIONES, DEDUCCIONES O EXENCIONES:**

**24.1.** Para la aplicación de estas exoneraciones, deducciones y/o exenciones, los contribuyentes presentarán la copia a colores de la cédula de identidad en el caso de personas mayores adultas conforme lo establece el Art. 14 de la Ley del Anciano.

**24.2.** Para la aplicación del Art 75 del Código Orgánico de Discapacidades, se deberá presentar la copia a colores del carnet del CONADIS.

**24.3.** De igual manera se aplicará lo establecido en los Arts. 503, 509, 510, 520, 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de los Arts. 105, 106 y 107 del Código Orgánico Tributario.

**Art. 25. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables de la propiedad, previa la presentación de: copia de la escritura, certificados de no adeudar a la Municipalidad y al Gobierno Provincial, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación, y formulario de avalúo.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 16 de 17

**Art. 26. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

**Art. 27.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón La Troncal, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil quince.

Sr. Segundo Amadeo Pacheco.  
**ALCALDE DEL CANTON LA TRONCAL.**

Ab. Alexandra Torres Espinoza.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

La Troncal; a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las 08h30.-.

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DEL CANTÓN LA TRONCAL.- CERTIFICO:** Que LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017, ha sido discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal en dos sesiones ordinarias de fechas 9 y 18 de diciembre de 2015, respectivamente, ordenanza que en tres ejemplares originales ha sido remitida al señor Alcalde del cantón La Troncal, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ab. Alexandra Torres Espinoza  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

La Troncal, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil quince.- a las 09h40.-

**ALCALDÍA DEL CANTÓN LA TRONCAL.-** Por haberse observado los trámites legales, esta Alcaldía en goce de las atribuciones que le concede el artículo 322 del Código Orgánico de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.

CAÑAR - ECUADOR

Ordenanza Nro. 15-2015

Pág. 17 de 17

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciona en todas sus partes **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017** sígase el trámite pertinente.- Promúlguese y ejecútese.

Sr. Segundo Amadeo Pacheco Rivera  
ALCALDE DEL CANTON

Proveyó y firmó el decreto anterior el señor Segundo Amadeo Pacheco Rivera, Alcalde del cantón, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil quince, siendo las nueve horas con cuarenta minutos. Lo certifico:

Ab. Alexandra Torres Espinoza  
SECRETARIA DE CONCEJO