EL CONCEJO MUNICIPAL DE PANGUA

C o n s i d e r a n d o:

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 de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución Política: *"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.".* Lo que implica que la

Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer 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 Art. 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 COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el 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, 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 cantorales, 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 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 494 y 495 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, 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, 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. 492 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 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 2012 -2013

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 física, jurídica, fiscal y económica".

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 Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, 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, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 2. DOMINIO 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 aquél 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.

Art. 3. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

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, las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

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 MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

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 se 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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

Art. 4. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Pangua.

Art.5. 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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 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.

Art. 6. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

Art. 7. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás 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.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia 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 y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

Art. 8. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por 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 Art. 151 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. 9. - 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. 10. - 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. 11. – 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.

Art. 12. - 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. 13. - 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. 14. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, 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.

Art. 15. - 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 del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 16. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán 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.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 17. 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 y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 18. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 19. –VALOR DE LA PROPIEDAD.-

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 este Código; 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 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.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

GOBIERNO MUNICIPAL DE PANGUA: CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE EL CORAZON										
SECTOR	RED ALCANT	RED AGUA P.	RED E. ELEC Y ALUM.P.	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILL.	RECOL BASURA	PROMEDIO SECTOR		
1 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	88.00	100.00	100.00	100.00	98.29	6.35	12
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	12.00	0.00	0.00	0.00	1.71	6.35	
2 COBERTURA	65.42	80.68	90.15	55.08	70.77	49.54	96.15	72.54	5.73	13
DEFICIT	34.58	19.32	9.85	44.92	29.23	50.46	3.85	27.46	4.01	
3 COBERTURA	40.08	37.44	52.64	37.60	34.20	19.60	57.00	39.79	3.68	10
DEFICIT	59.92	62.56	47.36	62.40	65.80	80.40	43.00	60.21	1.91	
4 COBERTURA	12.48	17.44	19.84	25.92	9.60	9.60	14.40	15.61	1.78	10
DEFICIT	87.52	82.56	80.16	74.08	90.40	90.40	85.60	84.39	0.25	
PROM. COB.	54.49	58.89	65.66	51.65	53.64	44.68	66.89	56.56		45
PROM.DEF.	45.51	41.11	34.34	48.35	46.36	55.32	33.11	43.44		

GOBIERNO MUNICIPAL DE PANGUA: CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE MORASPUNGO										
SECTOR	RED ALCANT	RED AGUA P.	RED E. ELEC Y ALUM.P.	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILL.	RECOL BASURA	PROMEDIO SECTOR		
1 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	81.60	100.00	100.00	100.00	97.37	6.35	5
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	18.40	0.00	0.00	0.00	2.63	6.15	
2 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	49.83	81.71	67.43	100.00	85.57	5.95	7
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	50.17	18.29	32.57	0.00	14.43	5.24	
3 COBERTURA	85.83	85.60	79.20	47.09	49.14	21.14	56.86	60.69	5.02	7
DEFICIT	14.17	14.40	20.80	52.91	50.86	78.86	43.14	39.31	3.58	
4 COBERTURA	31.20	46.80	47.00	33.70	30.50	0.00	37.00	32.31	3.03	8
DEFICIT	68.80	53.20	53.00	66.30	69.50	100.00	63.00	67.69	1.42	
PROM. COB.	79.26	83.10	81.55	53.05	65.34	47.14	73.46	68.99		27
PROM.DEF.	20.74	16.90	18.45	46.95	34.66	52.86	26.54	31.01		

GOBIERNO MUNICIPAL DE PANGUA: CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE RAMON CAMPAÑA										
SECTOR	RED ALCANT	RED AGUA P.	RED E. ELEC Y ALUM.P.	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILL.	RECOL BASURA	PROMEDIO SECTOR		
1 COBERTURA	87.20	87.20	100.00	88.00	100.00	100.00	100.00	94.63	6.35	2
DEFICIT	12.80	12.80	0.00	12.00	0.00	0.00	0.00	5.37	5.71	
2 COBERTURA	24.80	58.40	48.27	68.00	50.00	66.00	74.00	55.64	3.92	3
DEFICIT	75.20	41.60	51.73	32.00	50.00	34.00	26.00	44.36	3.17	
3 COBERTURA	16.53	24.80	20.00	41.87	24.00	24.00	32.00	26.17	1.98	3
DEFICIT	83.47	75.20	80.00	58.13	76.00	76.00	68.00	73.83	1.41	
PROM. COB.	42.84	56.80	56.09	65.96	58.00	63.33	68.67	58.81		8
PROM.DEF.	57.16	43.20	43.91	34.04	42.00	36.67	31.33	41.19		

GOBIERNO MUNICIPAL DE PANGUA: CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE PINLLOPATA										
SECTOR	RED ALCANT	RED AGUA P.	RED E. ELEC Y ALUM.P.	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILL.	RECOL BASURA	PROMEDIO SECTOR		
1 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	65.60	100.00	70.00	100.00	90.80	5.92	1
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	34.40	0.00	30.00	0.00	9.20	5.92	
2 COBERTURA	74.40	87.20	87.20	62.80	87.00	24.00	62.00	69.23	5.11	2
DEFICIT	25.60	12.80	12.80	37.20	13.00	76.00	38.00	30.77	4.41	
3 COBERTURA	29.92	50.08	50.40	21.60	50.00	24.00	24.00	35.71	2.95	5
DEFICIT	70.08	49.92	49.60	78.40	50.00	76.00	76.00	64.29	2.01	
PROM. COB.	68.11	79.09	79.20	50.00	79.00	39.33	62.00	65.25		8
PROM.DEF.	31.89	20.91	20.80	50.00	21.00	60.67	38.00	34.75		

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, resultado

con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. 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 por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

Cada grupo de valores tiene su simbología y el precio de sector así en la ciudad de EL CORAZON tenemos:

PRECIOS POR EJES COMERCIALES:

Benedicto Tobar (Sucre y Simón Bolívar)	**60.oo Dólares**
Sucre (Entre Benedicto Tobar y Abdón Calderón)	**60.oo Dólares**
Ramón Campaña (Entre Sucre y García Moreno)	**60.oo Dólares**
Simón Bolívar (Entre Benedicto Tobar y Abdón Calderón	**60.oo Dólares**

PRECIOS POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector	01:	Límite sup. (9.85)	**50.00 Dólares**	límite inf. (9.35)	**47.00 Dólares**
Sector	02:	Límite sup. (8.85)	**35.00 Dólares**	límite inf. (7.01)	**28.00 Dólares**
Sector	03:	Límite sup. (6.63)	**20.00 Dólares**	límite inf. (5.33)	**16.00 Dólares**
Sector	04:	Límite sup. (4.90)	**10.00 Dólares**	límite inf. (3.46)	**7.00 Dólares**
Sector	05:	Límite sup. (3.43)	**6.00 Dólares**	límite inf. (1.39)	**2.00 Dólares**
Límite Urbano			**2,00 Dólares**		

MORASPUNGO:

PRECIO POR EJE COMERCIAL:

Primero de Junio (Entre Manuel Villacreces y Providencia)	**70.oo Dólares**

PRECIOS POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector	01:	Límite sup. (9.60)	**60.00 Dólares**	límite inf. (9.15)	**57.00 Dólares**
Sector	02:	Límite sup. (8.59)	**45.00 Dólares**	límite inf. (7.93)	**42.00 Dólares**
Sector	03:	Límite sup. (7.01)	**30.00 Dólares**	límite inf. (5.81)	**25.00 Dólares**
Sector	04:	Límite sup. (4.63)	**15.00 Dólares**	límite inf. (3.91)	**13.00 Dólares**
Sector	05:	Límite sup. (3.85)	**8.00 Dólares**	límite inf. (2.76)	**6.00 Dólares**
Límite Urbano			**2,00 Dólares**		

RAMON CAMPAÑA:

PRECIOS POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector	01:	Límite sup. (8.73)	**30.00 Dólares**	límite inf. (8.73)	**30.00 Dólares**
Sector	02:	Límite sup. (7.54)	**20.00 Dólares**	ímite inf. (5.15)	**14.00 Dólares**
Sector	03:	Límite sup. (4.23)	**10.00 Dólares**	límite inf. (2.40)	**6.00 Dólares**
Límite Urbano			**2 .00 Dólares**		

PINLLOPATA:

PRECIOS POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector	01:	Límite sup. (8.10)	**30.00 Dólares**	límite inf. (8.10)	**30.00 Dólares**
Sector	02:	Límite sup. (7.09)	**20.00 Dólares**	ímite inf. (6.42)	**18.00 Dólares**
Sector	03:	Límite sup. (4.54)	**10.00 Dólares**	ímite inf. (2.75)	**6.00 Dólares**
Límite Urbano			**2 .00 Dólares**		

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se **deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso,** 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 el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE	

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a 0.88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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 para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación, y (S)** Superficie del terreno así:

VI = Vsh x Fa x s

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

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 avaluada 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 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.

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION. GOBIERNO MUNICIPAL DE PANGUA

MUNICIPIO PANGUA
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO

Usuario: Pzambrano — Fecha:05/12/2011

Rubro Edificación
ESTRUCTURA

Columnas y Pilastras	Factor
No Tiene	0
Hormigón Armado	2.2636
Pilotes	1.413
Hierro	1.1868
Madera Común	0.5612
Caña	0.4044
Madera Fina	0.53
Bloque	0.4329
Ladrillo	0.4329
Piedra	0.4788
Adobe	0.4329
Tapial	0.4329
Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.7176
Hierro	0.3991
Madera Común	0.2763
Caña	0.1072
Madera Fina	0.617
Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.3333
Hierro	0.2266
Madera Común	0.1466
Caña	0.1217
Madera Fina	0.422
Madera y Ladrillo	0.2054
Bóveda de Ladrillo	0.1404
Bóveda de Piedra	0.591
Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.9314
Madera Común	0.959
Caña	0.3316
Madera Fina	1.2489
Bloque	0.7482
Ladrillo	0.6717
Piedra	0.6377
Adobe	0.4719
Tapial	0.4719
Bahareque	0.4659
Fibro-Cemento	0.7011
Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.4051
Hormigón Ciclopeo	0.0851
Hormigón Simple	0.0643
Hierro	0.1885
Madera Común	0.0314
Caña	0.0251
Madera Fina	0.089
Ladrillo	0.0168
Piedra	0.0758
Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado	1.5925
Hierro	1.0829
Estereoestructura	11.0493
Madera Común	0.509
Caña	0.1987
Madera Fina	0.9555
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.1699
Madera Común	0.3296
Caña	0
Madera Fina	0.715
Aluminio	0.3852
Enrollable	0.5252
Madera Malla	0.021

Rubro Edificación ACABADOS	Factor
Revestimiento de Pisos	
No tiene	0
Madera Común	0.215
Caña	0.0755
Madera Fina	1.423
Arena-Cemento	0.3284
Tierra	0
Mármol	4.0192
Marmeton	2.0096
Marmolina	1.3375
Baldosa Cemento	0.4588
Baldosa Cerámica	0.677
Parquet	0.8458
Vinyl	0.4502
Duela	0.542
Tablon / Gress	0.8458
Tabla	0.298
Azulejo	0.649
Cemento Alisado	0.3284
Revestimiento Interior	
No tiene	0
Madera Común	1.3457
Caña	0.3795
Madera Fina	3.4257
Arena-Cemento	0.3906
Tierra	0.2208
Marmol	2.995
Marmeton	2.115
Marmolina	1.235
Baldosa Cemento	0.6675
Baldosa Cerámica	1.224
Azulejo	2.1762
Grafiado	1.0452
Champiado	0.634
Piedra o Ladrillo Hornamen	2.7537
Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Madera Fina	0.6309
Madera Común	0.7679
Arena-Cemento	0.1813
Tierra	0.143
Marmol	1.1095
Marmetón	1.1095
Marmolina	1.1095
Baldosa Cemento	0.2227
Baldosa Cerámica	0.406
Grafiado	0.4863
Champiado	0.2086
Aluminio	2.319
Piedra o Ladrillo Hornamen	0.7072
Cemento Alisado	1.962
Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0.0222
Caña	0.015
Madera Fina	0.0565
Arena-Cemento	0.0065
Tierra	0.0037
Marmol	0.0393
Marmetón	0.0393
Marmolina	0.0393
Baldosa Cemento	0.0114
Baldosa Cerámica	0.0623
Grafiado	0.3531
Champiado	0.3531
Piedra o Ladrillo hornament	0.0454
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.4424
Madera Fina	0.8095
Aluminio	0.7225
Tol Hierro	1.2992

Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Sanitarios	
No tiene	0
Pozo Ciego	0.1005
Canalización Aguas Servidas	0.0575
Canalización Aguas Lluvias	0.0575
Canalización Combinado	0.1584
Baños	
No tiene	0
Letrina	0.0876
Baño Común	0.0958
Medio Baño	0.1124
Un Baño	0.1537
Dos Baños	0.3073
Tres Baños	0.461
Cuatro Baños	0.6064
+ de 4 Baños	0.7519
Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0.3603
Tubería Exterior	0.3889
Empotradas	0.4085
Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0.4057
Caña	0.161
Madera Fina	2.2928
Arena-Cemento	0.2614
Tierra	0.1478
Grafiado	0.3998
Champiado	0.3709
Fibro Cemento	0.663
Fibra Sintética	1.0768
Estuco	0.6086
Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0.2873
Baldosa Cemento	0.509
Baldosa Cerámica	0.751
Azulejo	0.649
Fibro Cemento	0.6657
Teja Común	0.7313
Teja Vidriada	1.1466
Zinc	0.3905
Polietileno	0.8165
Domos / Traslúcido	0.8165
Ruberoy	0.8165
Paja-Hojas	0.1981
Cady	0.117
Tejuelo	0.3784
Puertas	
No tiene	
Madera Común	0
Caña	0.7848
Madera Fina	0.015
Aluminio	1.4233
Enrollable	1.5259
Hierro-Madera	0.7244
Madera Malla	0.061
Tol Hierro	0.03
	1.3966
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.4091
Madera Común	0.1893
Madera Fina	0.3248
Aluminio	0.5806
Enrollable	0.237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0.1344

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 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, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-88	1	0,84 a 0.30	0

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

Art. 20. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 21. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.75*1000 (UNO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad. Se deja constancia que por concepto de Servicios Administrativos se mantiene la suma de cuatro dólares para todos los predios situados en el área urbana.

Art. 22. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Atr. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 23. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.
Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 24. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 25. - 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 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. 26. - 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.

Art. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 28. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 29. 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 del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 30. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 31. - 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

Art. 32. –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 este Código; 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 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:

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 PANGUA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.2
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1
3	SECTOR HOMOGENEO 4.2
4	SECTOR HOMOGENEO 4.3
5	SECTOR HOMOGENEO 5.2
6	SECTOR HOMOGENEO 5.3

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. 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 por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGE	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.2	6985,00	6176,00	5000,00	4265,00	3971,00	2941,00	2132,00	1324,00
SH 4.1	9828,00	8690,00	7034,00	6000,00	5586,00	4138,00	3000,00	1862,00
SH 4.2	4914,00	4345,00	3517,00	3000,00	2793,00	2069,00	1500,00	931,00
SH 4.3	2635,00	2330,00	1886,00	1609,00	1498,00	1110,00	805,00	499,00
SH 5.2	3577,00	3162,00	2560,00	2184,00	2033,00	1506,00	1092,00	678,00
SH 5.3	2516,00	2224,00	1801,00	1536,00	1430,00	1059,00	768,00	477,00

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana** el que será 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 MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO	**1.00 A 0.98**
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	**1.00 A 0.96**
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE	**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 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 así:

Valoración individual del terreno

$$\mathbf{VI = S \times Vsh \times Fa}$$

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 HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

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

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.

Art. 33. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1*1000 (UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad. Se deja constancia que por concepto de Servicios Administrativos se mantiene la suma de cuatro dólares para todos los predios situados en el área urbana.

Art. 34. - 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, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 35. - 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. 36.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Pangua, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil once.

f.) Sr. Juan Muñoz S., Alcalde

f.) Nuvia Timbiano Albán, Secretaria General.

El Corazón 07 de diciembre del 2011

CERTIFICO: Que la presente **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 2012 - 2013,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en sesiones extraordinaria y ordinaria de fechas cinco y siete de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

El Corazón, 07 de diciembre del 2011

f.) Nuvia Timbiano Albán, Secretaria General

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2012 -2013**, promúlguese y publíquese en la web institucional, Gaceta Municipal y Registro Oficial.

El Corazón, 08 de diciembre del 2011

f.) Juan Muñoz S., Alcalde

Sancionó la presente **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 2012 -2013**
, el señor Juan Muñoz S., Alcalde de Pangua, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil once.- Lo certifico.

El Corazón, 08 de diciembre del 2011.

f.) Nuvia Timbiano Albán, Secretaria General

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PANGUA ALCALDÍA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PANGUA SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA

SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD DOCUMENTAL

Yo, Abg. Álvaro Sevilla Aliatis, en calidad de Secretario General y del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, CERTIFICO que el documento correspondiente a 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 BIEN IO 2012-2013** que antecede a la presente certificación, constituye una reproducción íntegra y fiel del documento original que reposa en los archivos de esta institución municipal, cuyas firmas manuscritas y demás elementos documentales constan en el ejemplar original.

La presente certificación se emite para los fines administrativos y legales pertinentes, a efectos de respaldar la presentación de la ordenanza en formato PDF digitalizado.

El Corazón, 23 de octubre de 2026.

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ALVARO JESUS SEVILLA ALIATIS

Abg. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA