

REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS

GACETA OFICIAL MUNICIPAL

Año: 2017

Mes: Diciembre

Ordenanza N° 059



ORDENANZA N° 059-GADMCE-A

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN ESMERALDAS**

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 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 Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: *"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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales



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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

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



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

Que, 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - 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, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de



edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

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

Que, el 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.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios al Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito



metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

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

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes



inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.



Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, "si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social



para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

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 PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, VALORACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2018 -2019

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.



Art. 3.- DEL 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".

Art. 4.- 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. 5. 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. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

a).- LA 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, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias 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 la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera



cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

b).- EL 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 La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7. - CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD. - Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que



posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Art. 8. - 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. 9. - NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEM{ÁS



ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Esmeraldas.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los 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. 12.- Reclamos y recursos. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley."

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 13. - Valor de la transacción. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.



Art. 14. - De la información remitida por las Instituciones Financieras. - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 15. - De la sistematización de la información. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 16. - Establecimiento de valor de la propiedad. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 17. - De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. -

DE 1 A 49999 0%

DE 50000 A 100000 70%

DE 100001 A 500000 75%

DE 500001 A 1'000000 80%

DE 1'000001 A Más 90% VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD % DE ACTUALIZACIÓN

Art. 18. - De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. - Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 19. - De la actualización de los avalúos catastrales. - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.



Art. 20. - Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral. - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 21. - AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. - Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 22. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

Art. 23. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios,



Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 24. - EMISIÓN DE TÍTULOS 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 serán 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. 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. 25. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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. 26. - 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. 27. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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. 28. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación



y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD 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. 29. - 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 la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, 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.

CAPITULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 30.- 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. 31.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 32.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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



Art. 33. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. Por lo tanto se definen las siguientes:

- a) **Base imponible predios urbanos:** La base imponible será del $1,25 \times 1000$, adicionando los siguientes factores, los mismo que sumados no podrán superar el 2×1000 , de acuerdo a la siguiente tabla:

PREDIO URBANO	
BASE IMPONIBLE 1.25×1000	
Indicadores adicionales x 1000	
agua potable	0.15
alcantarillado	0.15
energía eléctrica	0.15
recolección de desechos	0.15
aceras	0.05
bordillos	0.05
asfaltado	0.05

- b) **Base imponible predios rústicos:** La base imponible será del $0,60 \times 1000$, adicionando los siguientes factores, los mismo que sumados no podrán superar el 1×1000 , de acuerdo a la siguiente tabla:

PREDIO RURAL Y URBANO MARGINAL	
BASE IMPONIBLE 0.60×1000	
Indicadores adicionales x 1000	
agua potable	0.10
alcantarillado	0.10
energía eléctrica	0.08
recolección de desechos	0.06
aceras	0.02
bordillos	0.02
asfaltado	0.02



CAPITULO VI

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL

Art. 34.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.- El valor total de la propiedad urbana será igual a la sumatoria del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones existentes en el predio, cuya expresión matemática es la siguiente:

$$APU = AvTu + AvC$$

Dónde:

APU = Avalúo de la Propiedad Urbana

AvTu = Avalúo del Terreno Urbano

AvC = Avalúo del Construcción

Art. 35.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL.- El valor total de la propiedad rural será igual a la sumatoria del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones existentes en el predio, cuya expresión matemática es la siguiente:

$$APRu = AvTr + AvC$$

Dónde:

APRu = Avalúo de la Propiedad Rural

AvTr = Avalúo del Terreno Rural

AvC = Avalúo del Construcción

SECCIÓN PRIMERA

VALORACIONES DEL SUELO URBANO

Art. 36.-AVALÚO DEL TERRENO.- Es el precio unitario del suelo, urbano, 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" el mismo que deberá someterse a las características intrínsecas de cada lote de terreno y a sus dimensiones, la que se expresa de acuerdo a la siguiente relación matemática:

$$AvTu = St \times \{ Vb \times [(Fp) \times (Ff) \times (Fv) \times (Fta) \times (Fe) \times (Fto)] \}$$



Donde:

- AvTu = Avalúo del Terreno Urbano
- Vb = Valor base
- St = Superficie del terreno
- Fv = Factor Vía
- (Fp) = Factor Fondo o profundidad,
- (Ff) = Factor Frente;
- (Fta) = Factor Tamaño
- (Fe) = Factor Varias esquinas o esquina
- (Fto) = Factor Topografía

Art. 37.-VALOR BASE DEL TERRENO.- Para el cálculo del avalúo de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por \$/m² de terreno, constantes en el PLANO DE PRECIOS DE LA TIERRA, es el resultado de tomar como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de solares de condiciones similares u homogéneas y del procesamiento de la información; valor que se constituye en el valor base para el proceso de cálculo individualizado del avalúo del terreno de los inmuebles del Cantón Esmeraldas, los mismos que son el resultado del proceso de análisis de:

- Valores de las curvas de iso valor
- Polígono valorativos.
- Valores en calle o tramo de calle.
- Valores en lote.

a.) **VALOR EN CALLE O TRAMO DECALLE,** es el valor modelado y definido del polígono valorativo, aplicado un factor, en función de las dimensiones de vía pública o privada, con el cual es colindante el lote, solar o terreno a ser valorado; éste servirá de base para el cálculo de los valores individualizados a ser aplicados a cada lote.



TIPO	CARACTERÍSTICAS	ANCHO (m)	CALZADA	SENTIDO	ACERAS	MATERIAL	FACTOR
CAMINO	SERVIDUMBRE DE PASO	2.00 4.00	2.00-4.00		---	TIERRA/LASTRE	0.95
VÍA CAMINO	PEATONAL	5.00 6.00	1 O 2 CALZADAS 4.25		CENTRAL 0.75	PAVIMENTO / ADOQUÍN	1.00
VÍA	VEHICULAR TERCIARIA	7.00 11.00	DOS CALZADAS 2.5	UNO	LASTRES 1.00 - 1.50	PAVIMENTO / ADOQUÍN	1.10
	SECUNDARIA	12.00 16.00	DOS CALZADAS 5.00	DOS	LASTRES 1.00 - 2.00	PAVIMENTO / ADOQUÍN	1.15
	PRIMARIAS AVENIDAS (PARTERRES)	17.00 25.00	DOS CALZADAS 6.00	DOS	PARTERRE 1.50 - 3.00	PAVIMENTO / ADOQUÍN	1.20

b.) **VALOR BASE.-** A partir de la identificación del valor comercial del valor en calle, se procederá a avaluar los lotes del Polígono Valorativo de la Manzana, para lo cual se tomará en cuenta factores de corrección para la individualización de los avalúos en función de las características propias de cada solar; criterios que corresponden a metodologías reconocidas en el medio y que son aplicables a la realidad del Cantón Esmeraldas. Este será el Valor Base para el cálculo del avalúo del lote.

Para efectos de cálculo lo se mantendrán los valores establecidos para el bienio 2016 - 2017. Por lo que una vez realizada la emisión la Dirección de Avalúos y Catastro enviará todos los soportes a: i) Dirección de Sistemas; ii) Dirección de Planificación; iii) Comisión de Terrenos y; iv) Dirección Financiera.

Art. 38.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR BASE.- Las características específicas de la estructura urbana de la ciudad y de las cabeceras parroquiales del Cantón Esmeraldas, identificados a través del loteo y forma de fraccionamiento del terreno, hacen que se tomen en cuenta los siguientes factores de corrección para la individualización del avalúo de cada lote: Fondo o profundidad, frente, forma, tamaño.

i. Factor Fondo ó Profundidad (Fp)

La aplicación de éste factor parte de la proposición de que el valor unitario determinado en calle, del lote, vaya disminuyendo a medida que se aleja de la calle y se profundiza. Con esto los metros que tienen mayor valor son los que están cerca de la calle y los metros de menor valor son los que están ubicados en el extremo con respecto al frente del lote.

$$Fp. = (Folt. / Foa)^{0.5}$$

Fp. = Factor Fondo o profundidad,



Folt = Fondo del lote tipo
Foa. = Fondo a avaluar, en caso de que el terreno sea irregular,
se toma el valor de Fr
Fr = Factor Forma o Fondo relativo;
0.5 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada ($\sqrt{}$).

ii. Factor frente (Ff).

Para determinar la influencia del frente en los lotes, se debe aplicar la siguiente expresión:

$$Ff = (Fa/Flt)^{0.25}$$

Dónde:

Ff = Factor frente
Fa = Frente a avaluar
Flt = frente del lote tipo
0.25 = exponente que equivale a sacar raíz cuarta (dos veces la raíz cuadrada)

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo de $Fa/2$ o mitad del frente tipo sería: $0.5 Ft < Fa < 2 Ft$

iii. Factor Forma o Fondo Relativo (Fr).

Sin embargo de las características regulares del loteo en el Cantón Esmeraldas, deberemos tomar en cuenta, que cuando la forma del terreno es irregular, se hace necesario aplicar el mecanismo del Fondo Relativo o Equivalente.

$$Fr = S/f$$

Dónde:

Fr = Factor Forma o Fondo relativo
S = superficie o área del lote
f = frente

Con el dato del fondo relativo o equivalente se procede a calcular el factor fondo y el factor frente. El resultado final será la multiplicación del valor por los factores de frente y fondo obtenidos.

iv. Factor Tamaño (Fta)

Para la elaboración de avalúos se deberá aplicar la relación: entre el lote a avaluar sobre lote tipo, en base a los siguientes rangos de tamaño, que a continuación se detalla:



$$Fta = St/St$$

Dónde:

Fta = Factor Tamaño

St = Superficie del lote a avaluar

Slt = Superficie del lote tipo

TAMAÑO	FACTOR
2-4 veces	1.00
5-9 veces	1.10
10-19	1.15
20 veces o más	1.20

v. Factor varios frentes o esquina (Fe)

En términos de los usos comerciales, los lotes esquineros tienen una mayor demanda y deseabilidad que los ubicados en el centro de la cuadra y por el sólo hecho de ser escasos les hacen más codiciados y por ende más costosos. Esto hace que un lote esquinero, en los ejes viales y comerciales, tengan un incremento de valor.

En tal sentido procederemos a sumar los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y dividirlo para dos. Como observamos en la siguiente expresión:

$$Fe = (Vf1+Vf2+.....+Vfn) / n$$

Donde:

Fe = Factor Varias esquinas o esquina

Vf1 = Valor del Frente 1, 2,.....n del lote

n = Número de valores que concurren en esquina

SECCIÓN SEGUNDA VALORACIONES DEL SUELO RURAL

Art. 39.- AVALÚO DEL TERRENO.- El valor del suelo Rural extraído para cada Polígono valorativo, será el valor que regirá para el valor a la vía o tramo de vía del lote o fina Tipo, para cada unidad de análisis que es, la Parroquia, Sector, Zona, Finca; multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, 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 la siguiente expresión matemática:

Valor de terreno Rural = Valor base de la zona homogénea (zona de Influencia) x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie; así:

Valoración individual del terreno.

$$AvTr = Vsh \times Fa \times S$$

$$Fa = Flo. \times Fd. \times Fta \times Far. \times Fv.$$

Dónde:

AvTr = Avalúo del Terreno rural

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

Fa = factores de afectación

S = Superficie del Terreno / Fina / Solar

Flo. = Factor de Localización

Fd. = Factor Distancia.

Fta. = Factor tamaño

Far. = Factor Acceso al Riego

Cs = Calidad del suelo Rural

Art. 40.- VALOR BASE DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor comercial de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por m² (propiedades pequeñas) o por hectáreas (has.) de terreno o finca (medianas o grandes propiedades) en las áreas rurales, como lo establece la COOTAD, se tomará como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de solares de condiciones similares u homogéneas.

Este valor de mercado, producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores en polígono de la zona homogénea.

- Valores de las curvas de isovalor
- Polígono valorativos.
- Factores de Afectación

A partir de la identificación del valor comercial, se procederá a avaluar los solares del Polígono Valorativo, para lo cual se tomará en cuenta factores de corrección para la individualización de los avalúos en función de las



características propias de cada solar; Este será el Valor Base para el cálculo del avalúo del lote.

Art. 41.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR BASE.- Las características específicas de la estructura rural de las parroquiales del cantón Esmeraldas, identificadas a través del loteo y forma de fraccionamiento del territorio, hacen que se tomen en cuenta factores de corrección para la individualización del avalúo de cada lote. Las fórmulas de los factores a ser aplicados, que más adelante se detallan, tendrán como función principal darle una mayor objetividad y sustento técnico al cálculo de los avalúos, habida cuenta que cada finca tiene sus características propias y se diferencian uno de otro.

El valor base de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos:

- **Geométricos:** Jerarquización de los poblados, Localización, forma, tamaño.
- **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 estudio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones.

a) ASPECTOS GEOMÉTRICOS:

i. Localización (Flo.)

La oferta y demanda del mercado inmobiliario de fincas rurales, por general, está basado en la localización o ubicación de la finca, es decir, en relación de cercanía o alejamiento de la finca con respecto a un centro poblado que le sirva de abastecimiento, de acopio y mercadeo. Para el efecto primeramente cualificaremos jerárquicamente a que centro poblado está más cercano; como se comprenderá no es lo mismo estar mas cerca de una ciudad con todos los servicios y equipamiento (capital provincial, cantonal), que a una cabecera parroquial o asentamiento de un anejo, que en su escala tiene o no el equipamiento de servicios o en su defecto facilita el acopio o mercadeo de los productos.

Para definir esta relación se establecen los siguientes indicadores:

JERARQUIZACIÓN DE POBLACIONES CERCANAS (Flo.)



Capital Provincial	1.000
Cabecera Cantonal	0.975
Cabecera Parroquial	0.950
Asentamiento (Barrio, Anejo,)	0.925
Ningún Asentamiento	0.900

ii. Distancia Con Respecto Al Centro Poblado (Fd)

Para la determinación del índice de mayoración y demérito, relacionada con la ubicación o *localización* de la finca a ser avaluada, estableceremos como procedimiento la medición de la finca que se encuentre en el nivel medio con respecto a las poblaciones cercanas, de tal manera que, a la que se encuentre en el medio le pondrá un índice 1, y las que estén más cercanas irán valorándose hasta un índice de 1.3 y las que estén más alejadas se aplicará un índice de 0.7. Lo cual significa que se mayoran las propiedades que están más cercanas a un centro poblado, lo cual permite establecer la diferencia que el mercado por el lado de la oferta ha establecido como diferencia.

LOCALIZACIÓN CON RESPECTO AL CENTRO POBLADO (Fd)		
Condición	Distancia de la finca al centro poblado en km.	Índice
Cercano Optimo	0 A 4	1.3
Mejor	5 A 15	1.2
Medianamente Mejor	16 A 30	1.1
Medio	31 A 40	1.0
Menor	41 A 50	0.9
Medianamente Menor	51 A 60	0.8
Alejado Mala	61 A MAS	0.7

iii. Accesos y vías de comunicación, valor en la vía. (Fv.)

Es el valor modelado y definido del polígono valorativo, en función del tipo de vía pública y sus dimensiones, con la cual es colindante en su frente o respaldo la finca, solar o terreno a ser valorado; éste servirá de base para el cálculo de los valores individualizados a ser aplicados a cada lote.

Como consecuencia de las particularidades geométricas de los tipos de vías de las cabeceras parroquiales del cantón Esmeraldas, se aplicará las siguientes influencias del valor base referencial del polígono valorativo, a fin de determinar el valor en Vía.



TIPO DE VÍA*	INFLUENCIA	DISTANCIA mts.				
		300 a 500	501 a 1000	1001 a 4000	4001 a 6000	600 1 a más
PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN	1	1.3	1.2	1.0	0.8	0.7
TERCER ORDEN	2	1.2	1.1	1.0	0.8	0.7
HERRADURA Y FLUVIAL	3	1.1	1.05	1.0	0.8	0.7
NO TIENE	4	0.7				

iv. Factor Tamaño (Fta)

Debemos tomar en cuenta que la composición de las leyes de la Economía, relacionadas a las del mercado, esto es, a la oferta y demanda, nos establecen que la curva de la demanda es descendente a mayor precio menor demanda y a menor precio mayor demanda. Es así que las fincas con grandes superficies tienen pocos compradores, a diferencia de las fincas con superficies pequeñas, tendrán muchos compradores.

$$Fta = S/St$$

Dónde:

Fta = Factor Tamaño
S = Superficie de lote a avaluar
St = Superficie del lote tipo

TAMAÑO	FACTOR
2 - 3 Veces	1.00
4 - 6 Veces	1.10
7 - 10 Veces	1.20
11 - 20 Veces	1.30
Más de 21 Veces	1.50

v. Acceso al Riego (Far.)

Este factor de análisis está relacionado con el acceso que tienen las fincas o terrenos productivos al riego, es decir está referido a la infraestructura instalada que la obra pública o por el privada ha implementado, a fin de que se encuentren debidamente cubiertas por la irrigación, esta nos dice de la cantidad y calidad de las aguas con las que cuenta una finca.



ACCESIBILIDAD AL RIEGO NATURAL (Far.)					
ACCESIBILIDAD	Distancia mts.				
	0 a 100	101 a 200	201 a 300	301 a 401	401 a más
	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8

b) CALIDAD DEL SUELO

b) CALIDAD DEL SUELO

Las condiciones que describen la productividad de la tierra, determinan y definen la clase de tierra. Esta clasificación se encontrará debidamente graficado en el plano temático respectivo, para que el llenado de la ficha sea correspondiente a la realidad territorial; el detalle que se anota a continuación será una guía para definir la clase de tierras en base a las características que priman en los suelos de acuerdo al sistema americano de clasificación.

I CLASE: Son suelos sin limitaciones que restrinjan su uso, adecuado para todo tipo de cultivos. Suelos profundos, casi planos, bien drenados y fáciles de trabajar, buena capacidad de retención de agua, buena fertilidad y no son sujetos a inundaciones.

II CLASE: Tienen pocas limitaciones por lo que requieren de moderadas prácticas de conservación. Profundidad menor que la de un suelo ideal, susceptibilidad moderada a la erosión por el agua o el viento, grado de humedad corregible por drenaje. Aptos para cultivo de ciclo cortó.

III CLASE: Suelos con mayores limitaciones que requieren prácticas especiales de conservación, pendiente moderada elevada, mayor susceptibilidad a la erosión por agua y viento, baja fertilidad, usado para cultivos anuales y eventualmente para pastizales.

IV CLASE: Suelos con limitaciones severas que restringen la elección de cultivos anuales. Aptos para pastizales, susceptibilidad severa a erosión por agua y viento, suelos superficiales y de baja capacidad para retención de humedad.

V CLASE: Suelos con limitaciones muy severas, utilizados para forestales y eventualmente para pastos. Suelos con piedras o sujetos a frecuentes inundaciones. Áreas de relieve cóncavo donde no es factible su drenaje.



VI CLASE: Suelos restringidos para cultivos y pastos, utilizados para forestales y vida silvestre. Tiene limitaciones continuas difícilmente corregidas como: pendientes muy pronunciadas, severa erosión y de pedregosidad, baja retención de humedad. Están considerados como suelos malos.

VII CLASE: Son suelos escarpados con erosión muy severa: suelos salinos o salino-sódico toda el área. Niveles de fertilidad muy bajo, su uso se limita a vegetación forestal y a la conservación de cuencas hidrográficas.

VIII CLASE: Suelos muy escarpados o con excesiva pedregosidad y jocosidad, suelos salinos o salino sódicos, playas de arena, manglares o suelos inundados casi todo el año.

Al efecto, se adjunta una guía práctica de clasificación de tierras de conformidad con la siguiente tabla:

GUÍA PRACTICA PARA CLASIFICACIÓN DE TIERRAS CON FINES CATASTRALES								
RACTERISTIC AS	I CLASE	II CLASE	III CLASE	IV CLASE	V CLASE	VI CLASE	VII CLASE	VIII CLASE
TEXTURA	Franca a Franca arcillosa	Moderadament e gruesa en los primeros 60 cm	Gruesa o muy fina en los primeros 90 cm.	Gruesa a todo el perfil (0-150)	Muy fina en todo el perfil	Muy gruesa en todo perfil	Gravilla	Rocosa o Pedrosa (Minería)
PROFUNDIDA EFECTIVA	Muy profunda (Mayor de 150 cm)	Profunda (90 - 150 cm)	moderada (50 a90 cm)	Superficial (50 a25 cm)	Muy superficial (10 a25 cm)	Casi nula (menor a 10 cm)	Nula	Nula (Playas de arena)
NIVEL FREATICO PERFIL	Muy profunda (Mayor de 150 cm)	Profunda (90 - 150 cm)	Moderadame nte profundo (50 a90 cm)	Superficial (50 a25 cm)	Muy superficial permanente (10 a 25)	Muy superficial o negativo por un semestre	Muy superficial o negativo por 8 meses	Negativo durante todo el año
DRENAJE	Bien drenado	Bueno o moderado	Lento o excesivo	Muy lento o excesivo	Muy lento o pantanoso	Pantano (inundado por 4 meses)	Pantano inundado por más de 6 meses	Pantano inundado por todo el año
FERTILIDAD	Alta	Media	pobre	pobre	Muy pobre (Tiene piedras)	Suelos superficiales (sábanas pobres)	Superficiales	-----
RELIEVE	plano 0-3%	Plano o ligeramente pendiente 3 - 7 %	inclinado a ondulado 7 - 12 %	Ondulado a quebrado 12 - 25 %	Ligeramente plano 25 - 50 %	Pendiente pronunciada 50 - 100%	Pendiente pronunciada 100 - 150 %	Escarpado a muy escarpado Mayor de 150 %
EROSIÓN	Sin erosión	Erosión ligera (no más del 20%)	Leve (por agua y viento)	ligera (agua y viento)	moderada (agua y viento)	Severa	Severa	Severa a muy severa
CONDICIONE S CLIMÁTICAS	Aptas para cultivos en dos semest.	Aptas para cultivos en dos semestres	Aptas para cultivos en un semestre	Aptas para pastos	Aptas para pastos y forestales	No apta cultivos solo pastos resistentes o forestación	Solo vegetación natural	solo vegetación natural



Fuente: Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

Art. 42.- VALOR POR HECTAREA.- Para la valoración del suelo rural se aplicara el valor de \$1.000 dólares americanos a partir de 1 hectárea.

**TABLA VALOR DEL SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES
RURALES POR METRO CUADRADO**

PARROQUIA	COSTO
CARLOS CONCHA	\$ 5,00 x m ²
TABIAZO	\$ 7,20 x m ²
VUELTA LARGA	\$ 9,60 x m ²
SAN MATEO	\$ 6,00 x m ²
TACHINA	\$ 6,00 x m ²
CAMARONES	\$ 5,00 x m ²
MAJUA	\$ 3,60 x m ²
CHINCA	\$ 1,20 x m ²
Zona de playa y del Balneario comprendidas entre Tachina - Camarones	\$ 5,00 x m ²

Art. 43.- DE LOS REAVALUOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario y 449 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 máximo de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

SECCIÓN TERCERA VALORACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 44.- VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.- Para valorar la construcción se utilizará el "Método de Costo" o "Costo de Reposición", entendiéndose para éstos efectos, como el proceso que permite simular la construcción de la obra a ser avaluada a costos actuales, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.



El valor de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m² y corregido por factores, estado, edad y etapa de la construcción.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo de la construcción será:

$$AvC = Sc \times (Vmc \times Fc)$$

Donde:

AvC = Avalúo de la construcción.

Sc = Superficie de la Construcción

Vmc = Valor del metro cuadrado de construcción (Tabla de Precios de construcción)

Fc = Factores de corrección de la construcción

Art. 45.- CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Para facilitar la valoración masiva e individual y tomando en cuenta la información catastral alfanumérica, a las edificaciones se le ha clasificado de acuerdo a su estructura en:

- Hormigón armado
- Mixto (Ladrillo/bloque/madera)
- Madera
- Bahareque
- Metálico

Art. 46.- VALOR BASE DE CONSTRUCCIÓN

Para el presente Bienio (2018-2019) se establecen los valores correspondientes a las tipologías constructivas, de acuerdo a la metodología vigente, esto es según la estructura, acabados y número de pisos (por rangos) así como a los valores unitarios investigados en el mercado de la construcción de la localidad y que constan en la ordenanza anterior los cuales se muestran en la siguiente tabla:

TABLA DE VALORES BASE DE LA CONSTRUCCION

ESTRUCTURA	CATEGORIA		ESPECIFICACIONES TECNICAS		VALOR
HORMIGON ARMADO	EDIFICIO	PRIMERA	Estructura	Acero	\$ 500,00
			Contrapiso	Hormigón simple	
			Entrepiso	Losa de Hormigón armado /Metálica	
			Cubierta	Losa de Hormigón armado	
			Sobre piso	Porcelanato, Mármol	
			Escalera	Hormigón armado	
	clase a		Paredes	mampostería bloque	
			tumbado/cielo raso	losa champeada	
			Ventanas	Aluminio y vidrio	



MIXTA			Puertas	Aluminio y vidrio, hierro y madera	
			Inst. Sanitarias	Empotradas	
			Inst. Eléctricas	Empotradas	
			Pintura especiales	Aceite , caucho cableado estructurado	
	EDIFICIO	NORMAL	Estructura	Hormigón armado / acero	\$ 430,00
			Contrapiso	Hormigón simple	
			Entrepiso	Losa de hormigón armado,	
			Cubierta	Losa de hormigón armado,	
			Sobre piso	Baldosa, enlucidos	
			Escalera	Hormigón armado	
			Paredes	Ladrillos bloque cemento, enlucidos	
			Ventanas	Aluminio y vidrio	
			Puertas	Hierro, madera	
			Inst. Sanitarias	Empotradas	
			Inst. Eléctricas	Empotradas	
			Pinturas	Aceite, caucho	
	CASA	PRIMERA	Estructura	Hormigón armado	\$ 390,00
			Contrapiso	Hormigón simple	
			Entrepiso	Losa de hormigón armado	
			Cubierta	Losa de hormigón armado, tejas	
			Tumbado	Enlucido, yeso duelas de madera	
			Sobre piso	Mármol, cerámica, porcelanato	
			Paredes	Mampostería bloque, ladrillos enlucidos	
			Puertas	hierro, madera	
			Escalera	Hormigón Armado	
			Ventanas	Aluminio y vidrio	
			Inst. Eléctricas	Empotradas	
			inst. sanitarias	Empotradas	
			Pintura	Aceite, caucho	
	CASA	NORMAL	Estructura	Hormigón Armado	\$ 290,00
			Contrapiso	Hormigón simple	
			Entrepiso	Losa de Hormigón Armado	
			Cubierta	Losa de Hormigón Armado , Tejas	
			Tumbado	Enlucido, yeso ,duelas de madera	
			Escalera	Hormigón Armado	
			Paredes	Ladrillos, bloques pómez, enlucidos ,duela de madera y decorativos	
			Ventanas	Aluminio y vidrio	
			Puertas	hierro y madera	
			Inst. Sanitarias	Empotradas	
			Inst. Eléctricas	Empotradas	
			Pintura	Aceite , caucho	
			Sobre piso	CERAMICA, BALDOSA	
	CASA	Econ.	Estructura	Hormigón Armado	\$ 222,00
			Contrapiso	Hormigón simple,	
			Entrepiso	Madera laqueada	
			Cubierta	Zinc, Tejas	
			Tumbado	Yeso, duelas de Madera	
			Escalera	Madera, Hormigón Armado	
			Paredes	Ladrillos, bloques pómez	
			Ventanas	Aluminio y vidrio, madera	
			Puertas	Hierro ,madera	
			Inst. Sanitarias	Empotradas	
			Inst. Eléctricas	Sobrepuestas o empotradas	
			Pintura	Aceite, caucho	
	CASA		Estructura	MADERA	\$ 260,00
			Contrapiso	Hormigón simple	
			Entrepiso	Madera Laqueada	



MADERA			Escalera	Madera	
			Cubierta	Zinc, asbesto	
			TUMBADO	YESO,DUELAS DE MADERA	
			Paredes	Ladrillo, Bloque pómez ,duelas de madera	
			Ventanas	Aluminio y vidrio ,rejas de hierro	
			Puertas	Madera, hierro	
			Inst. Sanitarias	Empotradas	
			Inst. Eléctricas	empotradas	
			pintura	Aceite, caucho	
	CASA	NORMAL	Estructura	Madera	\$ 181,00
			CONTRAPISO	Hormigón simple	
			Entrepiso	Madera	
			Cubierta	Zinc,	
			Paredes	ladrillo, Bloque pómez ,enlucidos	
			Ventanas	Aluminio y vidrio	
			Puertas	Hierro, madera	
			Inst. Sanitarias	empotradas	
			Inst. Eléctricas	Sobrepuestas	
			pintura	Aceite, caucho	
	CASA	ECONOMICA	Estructura	Madera	\$ 140,00
			Piso	Madera	
			Cubierta	Zinc,	
			Paredes	Ladrillo, bloque pómez	
			Ventanas	Madera	
			Puertas	Madera	
			Inst. Sanitarias	Sobrepuestas o empotradas	
			Inst. Eléctricas	Sobrepuestas o empotradas	
	CASA	PRIMERA	Estructura	Madera	\$ 195,00
			Contrapiso	Hormigón simple	
			Sobrepiso	Cerámica, Baldosa, Madera laqueada	
			Entrepiso	Madera laqueada	
			Cubierta	Zinc, Fibra cemento	
			Paredes	Madera laqueada	
			Tumbado	Duelas de Madera	
			Puertas	Madera	
			Ventanas	Madera	
			Inst. Eléctricas	Empotradas y sobrepuestas	
			Inst. Sanitarias	Sobrepuestas	
			Pintura	Aceite, caucho	
	CASA	NORMAL	Estructura	Madera	\$ 130,00
			Contrapiso	Hormigón simple, Madera	
			Entrepiso	Madera laqueada	
			Cubierta	Zinc, Fibra cemento	
			Paredes	Madera laqueada	
			Puertas	Madera	
			Ventanas	Madera	
			Inst. Eléctricas	Empotradas y sobrepuestas	
			Inst. Sanitarias	Sobrepuestas	
			Pintura	Aceite, caucho	
	CASA	ECONOMICA	Estructura	Madera	\$ 105,00
			Piso	Madera laqueada	
			Cubierta	Zinc, Fibra cemento	
			Paredes	Madera laqueada	
			Ventanas	Madera	
			Puertas	Madera	
			Inst. Eléctricas	Empotradas y sobrepuestas	
			Inst. Sanitarias	Sobrepuestas Y Empotradas	



METALICA	CASA	ECONOMICA CARÁCTER SOCIAL	Estructura	Madera	\$ 95,00
			Piso	Madera laqueada	
			Cubierta	GALVALUMEN	
			Paredes	Caña	
			Ventanas	Madera	
			Puertas	Madera	
			Inst. Eléctricas	Empotradas y sobrepuestas	
			Inst. Sanitarias	Sobrepuestas Y Empotradas	
	GALPON	NORMAL	Estructura	Metálica	\$ 120,00
			Contrapiso	Hormigón simple	
			Paredes	Bloque pómez, malla electro soldada	
			Cubierta	Metálica	
			Puertas	Hierro, metálica	
	11	NORMAL	Inst. Eléctricas	Empotradas y sobrepuestas	\$ 135,00
			Inst. Sanitarias	Sobrepuestas Y Empotradas	
			Estructura	Metálica	
			Contrapiso	Hormigón simple	
			Paredes	Bloque pómez, malla electro soldada	
			Cubierta	Metálica	
			Puertas	Hierro, metálica	
			Inst. Eléctricas	Empotradas y sobrepuestas	
	12	NORMAL	Inst. Sanitarias	Empotradas	

Art. 47.- VALORES DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES:

Se consideran como adicionales constructivos a todos los elementos accesorios de la construcción, es decir las edificaciones o equipamientos que no son permanentes y que no forman parte obligada de la edificación, pero que deben ser tomadas en cuenta para la valoración individualizada del componente de la construcción.



ADICIONALES CONSTRUCTIVOS INSTALACIONES ESPECIALES

EQUIPAMIENTO ADICIONAL	UNIDAD	COSTO US \$
ASCENSORES	PARADA	9548.00
ASCENSOR ESPECIAL de CARGA	PARADA	24151.00
SISTEMAS DE ALARMA (KIT BASICO)	U	400
EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO (SPLIT)	U	800
SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	m2	403.00
SIST. CONTRA INCENDIOS (extintores, gabinetes bomba.	m2	16.00
DETECTOR DE INCENDIO, detector de humo,	U	5040.00
INST. CABLE ESTRUCTURADO(computadoras)	m2	40.00
COMUNICACION SATELITAL MICRO ONDAS (instalado)	m2	3.00
AREAS VERDES (encepado, pavimento, bordillos, juegos instalaciones etc.)	m2	2.00
GENERADORES Y TRANSFORMADOR	U	5376.00
PISCINA SEMIOLIMPICA	m2	119.00
COMUNICACION SATELITAL MICRO ONDAS (instalado)	U	6720.00
AREA CASINO	m2	280.00
GENERADOR Y TRANSFORMADOR	U	5152.00
HIDROMASAJE 8 JETS (FIBRA DE VIDRIO)	U	2000
TURCO	U	840.00
POLAR	U	3534.00
CISTERNA AGUA DE RESERVA = 8m3	U	110.00
SISTEMA HIDRONEUMATICA	U	400
INVERNADEROS	m2	18.00

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS TIPOS DE CERRAMIENTOS

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD	COSTO US \$
LADRILLO / HORM/ Pintado/ barnizado	m2	78,56
LADRILLO/HORM/ Pintado/piedra laja	m2	66,31
BLOQUE/ HORM/ Pintado enlucido	m2	58,34
BLOQUE/ HORM / Pintado	m2	47,63
BLOQUE/ HORM / Sin acabados	m2	41,26
TUBOS/MALLA / HORM.	m2	60,12



ADICIONALES CONSTRUCTIVOS TIPOS DE MUROS

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD	COSTO US \$
HORMIGON ARMADO	m3	320.00
HORM/ CICLOPEO	m3	158.00
MURO DE GAVIONES	m3	90.00

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS PISCINA Y CISTERNA

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD	COSTO US \$
PISCINA DESCUBIERTA/ CALENTAMIENTO	m3	385.00
CISTERNA	m3	150,00

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS PAVIMENTOS

PAVIMENTO FLEXIBLE/BASE/SUB-BASE/MEJORAMIENTO DE LA SUBRASANTE.	m2	48,30
PAVIMENTO RIGIDO /BASE/MEJORAMIENTO DE LA SUBRASANTE.	m2	130,80
ADOQUÍN	m2	18.00
RED DE AGUA POTABLE	M	82.20
ALCANTARILLADO PLUVIAL	M	295.50
ALCANTARILLADO SANITARIO	M	285.40
LASTRADO	M2	9.80
ACERAS Y BORDILLOS	M2	40

Art. 48.- CÁLCULO DE CORRECCIÓN PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

"....El avalúo de la Construcción Usada parte del valor determinado para la Construcción Nueva y aplica un factor de Depreciación, de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado....":

Esta relación se presenta de la siguiente manera:



$$V_d = V_n [R + (1 - R)(1 - D)]$$

Donde:

V_d = Valor depreciado o valor de la construcción usada

V_n = Valor nuevo o costo de reposición

R = Porcentaje no depreciable o residuo (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

$(1 - R)$ = Porcentaje depreciable

D = Porcentaje que se aplica por depreciación.

i. Depreciación Física o por Edad.

La depreciación física guarda una relación directa con la edad de la construcción, toda vez que se relaciona al uso por el tiempo de un inmueble. En este entendido, con el uso de una construcción se presenta un desgaste que debe ser calculado de acuerdo a la edad de la construcción y el tiempo esperado. Por ello se denomina también como Depreciación Por Edad.

Para el efecto utilizaremos el "Método De La Línea Recta", que consiste en considerar la depreciación como función lineal de la edad del inmueble con variación uniforme a lo largo de su vida útil. Denominando D a la depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte "depreciable", E a la edad de la construcción y V_t a la vida técnica o útil de la construcción, por lo que tendremos:

Para obtener la edad en porcentaje se aplica la siguiente formula:

$$D = E / V_t \times 100$$

(Edad en años/ vida útil x 100)

VARIABLE CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		INDICADOR	
		VIDA ÚTIL (V_t) (AÑOS)	VALOR RESIDUA L (R) %
HORMIGÓN ARMADO	Edificios	65	10
	Casas	55	8
ESTRUCTURAS METÁLICAS	Galpón	55	8
MADERA	Casas	25	3
MIXTA (MADERA / BLOQUE / LADRILLO)	Casas	40	3
MIXTA (HOR.ARM.-MADERA)	Casas	35	1



ii.) Factor de Depreciación por Estado de Conservación

El factor de depreciación (D) resulta de la combinación de la edad en porcentaje con el estado de mantenimiento o conservación, para lo cual se ha tomado como referencia la tabla de Fitto y Corvini, a la cual la hemos adaptado y simplificado en atención a la realidad del país y de la localidad.

EDAD EN %	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
	BUENO	REGULAR	MALO
1 A 5	0,0000	0,1810	0,5160
6 A 10	0,0321	0,2070	0,5411
11 A 15	0,0613	0,2310	0,5549
16 A 20	0,0930	0,2570	0,5700
21 A 25	0,1273	0,2851	0,5862
26 A 30	0,1640	0,3151	0,6036
31 A 35	0,2033	0,3453	0,6222
36 A 40	0,2450	0,3815	0,6420
41 A 45	0,2892	0,4177	0,6630
46 A 50	0,3360	0,4560	0,6851
51 A 55	0,3852	0,4963	0,7085
56 A 60	0,4369	0,5387	0,7330
61 A 65	0,4910	0,5832	0,7587
66 A 70	0,5479	0,6296	0,7857
71 A 75	0,6071	0,6782	0,8137
76 A 80	0,6689	0,7287	0,8430
81 A 85	0,7331	0,7814	0,8737
86 A 90	0,7998	0,8360	0,9051
91 A 95	0,8690	0,8927	0,9379
96 EN ADELANTE	0,9408	0,9515	0,9719

Art. 49.- AVALÚO FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

Al valor resultante de la construcción usada se aplicarán los siguientes factores:

Etapas de la Construcción

La etapa de la construcción discrimina el avance de la construcción e identifica los rubros con el análisis de precios unitarios. Para el efecto se procede a identificar los siguientes indicadores:



En Estructura / Mampostería.- Es el conjunto de elementos que conforman el armazón o esqueleto de la construcción. (Cimientos, columnas, vigas, mampostería, losa o cubierta)

En Acabados.- Cuando se ha iniciado la colocación de puertas, ventanas, pisos, pintura, instalación de equipamiento hidrosanitario, mobiliario de cocina, etc.

Terminado.- Refiere a la construcción habitable que tiene concluidas las etapas antes descritas.

Restaurado.- Siempre y cuando haya sido reconstruida integralmente, esto es intervenidas en su estructura y sus acabados, de lo contrario se considerará simplemente como una refacción o reparación y no pertenecerá a este ítem.

Los coeficientes a utilizarse, de acuerdo a la etapa constructiva, son:

ETAPAS	
VARIABLE	FACTOR
TERMINADO / RESTAURADO	1.00
EN ACABADOS	0.75
EN ESTRUCTURA / MAMPOSTERÍA	0.50

Uso de la Construcción.- A efecto de diferenciar el uso residencial con respecto a los diferentes usos especiales que se ubican en el entorno urbano de la ciudad de Esmeraldas, sobre todo por la apropiación de la obra ejecutada por el gobierno local, se aplica el criterio de incremento de los usos constructivos especiales; que para el efecto se aplicará de acuerdo al uso predominante en la construcción: de la siguiente manera:

USO CONSTRUCTIVO

USO	FACTOR
VIVIENDA/SERVICIOS BASICOS	1.00
HOTELES/ HOSTERIAS/ HOSTALES/ RESIDENCIALES	1.10
CENTROS COMERCIALES	1.15
GASOLINERAS	1.20
INDUSTRIA	1.25
BANCOS	1.30

Art. 50.- LÍMITES DE VARIACIÓN DE LOS FACTORES:



- i.) Como política general a ser aplicada en el Cantón Esmeraldas, los deméritos resultantes de la aplicación de la depreciación de la construcción, no podrán ser menores al 50 % del valor del avalúo total de las construcciones, que se encuentran terminadas.
- ii.) Como política general a ser aplicada en el Cantón Esmeraldas, los méritos y deméritos resultantes de la aplicación de todos los factores, no podrán ser mayores al 5 % del valor base (*del frente ó valor en calle*) ni menores al 5 % del valor base (*del frente ó valor de calle*).

Art. 51.-PERÍODO DE APLICACIÓN.- Fijase a través de esta Ordenanza, la metodología de valoración que determina los nuevos avalúos para la propiedad urbana y rural del cantón Esmeraldas que regirán durante el bienio 2018-2019, constantes en los PLANOS VALOR DEL SUELO.

Art. 52.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Art. 53.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de la presente fecha, *sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial*, se aplicará para el avalúo e impuestos de los predios urbanos en el bienio 2018-2019.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En vista que el GADMCE se encuentra actualizando la información catastral, ésta podrá ser actualizada previo informe de la Comisión de Terrenos.

SEGUNDA.- La Dirección de Avalúos y Catastro será la responsable de proporcionar la información para cargar al sistema informático correspondiente, para ello la Jefatura de Sistemas tomará todas las medidas de seguridad que se requieran de acuerdo a la ley.

TERCERA.- Los valores correspondientes al impuesto predial afectados por la presente ordenanza, bajo ningún concepto podrán ser superiores a los valores emitidos el año anterior; salvo los casos en los que los usuarios soliciten el re avalúo de sus predios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En lo relacionado con los terrenos que son propiedad del IESS asentados en la 15 de marzo y Unidos Somos Mas (Codesa), siendo que el Concejo Directivo de esta entidad ha autorizado la legalización a favor de los

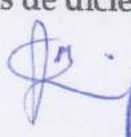


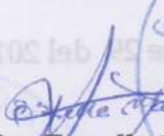
poseSIONARIOS que ahí habitan con sus familias de hace muchos años y que el municipio ya cuenta con información levantada al respecto a través de los correspondientes censos catastrales, se establece el valor de cinco dólares por metro cuadrado para efectos de legalización, las demás propiedades que se encuentran en los sectores mencionados y que el IESS ya les ha otorgado sus escrituras se le aplicaran los avalúos con los nuevos valores aprobados en el plano valoración de suelo para el bienio 2016-2017.

Para los terrenos ubicados en el barrio Las Palmas que fueron declarados en utilidad pública, se establece un avalúo de treinta y seis dólares por metro cuadrado para efectos de legalización, sin perjuicio de los beneficios que establece la ordenanza para el alquiler y enajenación de terrenos municipales.

SEGUNDA.- En un plazo máximo de 15 días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, las Direcciones de Comunicación, Financiero, Avalúos y Catastro y la Secretaría General informarán a la ciudadanía sobre la nueva normativa para el bienio 2018-2019.

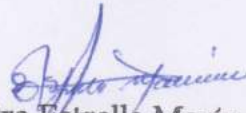
DADO y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los veinte y siete días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.


Dr Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN


Dra Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (e)

CERTIFICO: QUE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2018 -2019, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias del 14 de diciembre del 2017 y 27 de diciembre del 2017, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, 27 de diciembre del 2017


Dra Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (e)



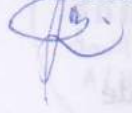
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- Esmeraldas, diciembre 28 del 2017; a las 08H30.-**VISTOS:** De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, al señor Alcalde, doctor Lenin Lara Rivadeneira, para su sanción respectiva.


Dra Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (e)



ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2018 -2019**, a los veinte y nueve días del mes de diciembre del 2017.

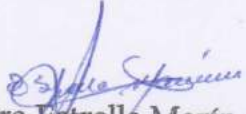
Esmeraldas, diciembre 29 del 2017.


Dr Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTON



SECRETARIA GENERAL.- **SANCIONO Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, el señor Alcalde del cantón, Dr Lenin Lara Rivadeneira, de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2018 -2019**, a los veinte y nueve días del mes de diciembre del 2017.

Esmeraldas, diciembre 29 del 2017


Dra Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (e)



REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS

GACETA OFICIAL MUNICIPAL

Año: 2017

Mes: Diciembre

Ordenanza N° 059