



ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2022-2023

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON OLMEDO-MANABÍ

CONSIDERANDO

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. 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 numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con literal i) artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán competencias exclusivas y entre una de ellas: 9) Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

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



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Olmedo - Manabí - Ecuador



de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, 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.

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, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorial Ancestrales; señala que el control de la expansión urbana en predios rurales. 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 expidieron tales aprobaciones.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales, reforma el Art.481.1 en el siguiente sentido; 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."



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Olmedo - Manabí - Ecuador



Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural,- 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 agroproductivo 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, 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, 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.

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.

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; 139, 322, 494, 495,496,497, 501, 502, 504,505, 514, 515, 516, 517,518 y siguientes del COOTAD.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2022-2023

CAPITULO I GENERALIDADES

Art.1.- De los predios de naturaleza urbana.- Se consideran propiedades urbanas, aquellos predios ubicados dentro del límite de la zona establecida según la Ordenanza que establece el perímetro urbano del Cantón Olmedo, publicado en el Registro Oficial N° 724; Quito jueves 14 de Junio del 2012. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedara más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de energía eléctrica.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Olmedo - Manabí - Ecuador



Art.2.- Actualización del catastro.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de OLMEDO mantendrá 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 el COOTAD.

Art.3.- Avalúo de los predios.- 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 el COOTAD, con este objeto el Concejo aprueba mediante la presente 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 el agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones, que se incluyen en la Expediente Técnico, que se anexa y aprueba conjuntamente con esta ordenanza.

Art.4.- Componentes del valor de la propiedad.- 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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Art.5.- Metodología para el avalúo.- Para establecer el valor de la propiedad se considerarán, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art.6.- Aplicación de la ordenanza.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo mediante la presente ordenanza establece los parámetros específicos que se requieren para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo podrá 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.

Art.7.- Actualización del avalúo y de los catastros.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo efectuará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.



Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el COOTAD, y el Código Orgánico Administrativo.

Art.8.- Los propietarios podrán pedir, en cualquier tiempo, que se practique una nueva valoración de sus propiedades, con finalidades comerciales o para efectos legales. Por la realización del reavalúo de la propiedad, la Municipalidad cobrará la tasa del 2 por mil del nuevo avalúo.

Art.9.- La Municipalidad, con base a todas las modificaciones operadas en las propiedades hasta el 31 de diciembre de cada año, elaborará el nuevo catastro.

CAPITULO II

CONFORMACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO URBANO

Art.10.-La Oficina de Avalúos y Catastros, es la responsable de ejecutar las actividades dirigidas al diseño del sistema, levantamiento catastral, registro de datos, procesamiento de información y valoración de la propiedad urbana. El uso y mantenimiento de la información catastral, estará a cargo de esta unidad administrativa.

Art.11.-Para efectos de la conformación de la base de datos que contiene el censo de propiedades del área urbana, se implantará el Sistema Catastral Urbano, que es un conjunto de subsistemas que permiten la individualización tanto de los predios urbanos como de los propietarios y que son los siguientes: de identificación, de valoración del suelo, de valoración de la construcción, de empadronamiento, de procesamiento, y de mantenimiento y actualización.

Art.12.-El registro de la información urbana será realizado por medio del levantamiento de datos del propietario y del predio, en base a la ficha diseñada para el efecto, que consta como Anexo 1

Art.13.-La información recopilada será transferida al archivo correspondiente y procesado automática o manualmente, de acuerdo con los procedimientos previstos en el Sistema Catastral Urbano.

Art.14.-La actualización del Sistema Catastral Urbano, estará a cargo de la Oficina de Avalúos y Catastros. Esta será una actividad permanente y continua orientada a poner al día los datos del propietario, el lote, la construcción y sus valores.

Art.15.-La actualización del Sistema Catastral Urbano, versará sobre los siguientes aspectos:

- a) La incorporación de propiedades que no se encuentran registradas.
- b) Modificaciones de los datos relativos a las propiedades, especialmente los siguientes:
 - Cambio de propietario
 - Nuevas construcciones, aumento de área construida u otras modificaciones.



- Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características del o los lotes preexistentes.
- Nuevas características de las vías o de la infraestructura que sirvan a la propiedad.

Art.16.-Para actualizar los datos urbanos como dispone el artículo 15 de la presente ordenanza, la Empresa Pública Municipal de Servicios; las Direcciones de Planificación y de Obras Públicas Municipales, proveerán a la Oficina de Avalúos y Catastro, de la información necesaria, especificando las nuevas construcciones, fraccionamiento y características de las vías y la ampliación de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

Art.17.-El Registrador de la Propiedad enviará a la Oficina de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente le remitirá dicha Oficina de Avalúos y Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales, de los predios urbanos, 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 predichos formularios. Si no recibiere los formularios antes mencionados, efectuarán listados con los datos antedichos. Esta información podrá ser procesada digitalmente.

Art.18.-Todas las Direcciones y Departamentos Municipales, así como las Notarías y el Registro de la Propiedad, están obligados a solicitar la clave catastral para tramitar cualquier solicitud referente a una propiedad urbana. Para facilitar tal procedimiento, la Oficina de Avalúos y Catastros incluirá en el certificado de valoración de la propiedad los siguientes datos: clave catastral, dirección, superficie del terreno, áreas de construcción y fecha.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Art.19.-Para la valoración de las propiedades, conforme lo determina el COOTAD, se procederá de manera separada para el lote y las construcciones. En las construcciones a su vez, la valoración de la propiedad se aplicará para cada piso, por cada bloque de construcción. La valoración de la propiedad total de la construcción será la suma de los valores que se obtuvieren con tal procedimiento. Por último, la valoración total de la propiedad, será la suma de los valores que se obtuvieren para el lote y la construcción.

Art.20.-Las fórmulas y procedimientos de cálculo para la valoración de las propiedades, se aplicarán por medio de los programas de procesamiento automático de datos, previstos para el efecto. Pero igualmente podrán practicarse la valoración de las propiedades mediante procedimientos manuales, a través de la aplicación de las fórmulas y expresiones matemáticas contenidas en esta ordenanza.

Art.21.-VALORACIÓN DEL SUELO.- Para obtener la valoración del suelo se utilizarán los precios definidos por sectores homogéneos que constan en el Plano de Valor del Suelo, que se detalla en la Tabla N° 1:



SECTOR	VALOR
	51,00
	46,58
	43,44
	38,76
	34,07
	30,40
	25,69
	24,18
	21,68
	17,49
	15,87
	13,11
	10,89
	8,93

TABLA N° 1

Art.22.-El valor base por metro cuadrado del suelo urbano de la Tabla N° 1 será modificado por los factores de aumento o reducción del valor del suelo, que sumados constituyen el Factor I, que constan en las tabla N° 2:

TABLA N°2		
FACTOR I		
FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO		
N°	VARIABLES	FACTOR
	INFRAESTRUCTURA-SERVICIOS-INSTALACIONES	
	AGUA	
		-
1	NO TIENE	0,02000
2	RED PÚBLICA	0,01000
3	CONEXIÓN DOMICILIARIA	0,01000
		-
4	POZO	0,01000
5	MEDIDOR	0,02000
	ALCANTARILLADO	
		-
1	NO TIENE	0,02000
2	RED COMBINADA	0,02000



3	RED PLUVIAL	0,01000
4	RED SANITARIA	0,01000
5	LETRINA	- 0,01500
ENERGÍA ELÉCTRICA		
1	NO TIENE	0,00000
2	CONEXIÓN DOMICILIO	0,01000
3	CONEXIÓN PROVISIONAL	0,01000
4	MEDIDOR	0,01500
TIPO DE VÍA		
1	AVENIDA	0,01500
2	CALLE	0,00000
3	PASAJE	- 0,01000
4	CALLEJÓN	- 0,01500
5	SIN ACCESO	- 0,02000
CAPA DE RODADURA		
1	PAVIMENTO RÍGIDO	0,02500
2	ASFALTO	0,01500
3	ADOQUINADO	0,02000
4	LASTRADO	0,00000
5	TIERRA	- 0,01000
ACERAS Y BORDILLOS		
1	NO TIENE	0,00000
2	SI TIENE	0,01000
TRANSPORTE URBANO		
1	NO TIENE	0,00000
2	SI TIENE	0,00500
RECOLECCIÓN-BASURA		
1	NO TIENE	0,00000
2	SI TIENE	0,00500
COMUNICACIONES		
1	NO TIENE	0,00000
2	SI TIENE	0,00500
LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA		
1	ESQUINERO	0,01500
2	INTERMEDIO	0,00000
3	INTERIOR	- 0,01000
4	EN CABECERA	0,02000
5	EN PASAJE	0,00000
6	MANZANERO	0,03000



TOPOGRAFÍA		
1	A NIVEL	0,01000
2	BAJO NIVEL	-
3	SOBRE NIVEL	0,01500
4	ACCIDENTADO	-
		0,01000
TIPO DE SUELO		
1	SECO	0,02000
2	INUNDABLE	-
3	CENAGOSO	0,01000
4	HÚMEDO	-
		0,02000
FORMA		
1	REGULAR	0,01500
2	IRREGULAR	-
		0,01000

Art.23.-El valor del suelo será modificado también por el Factor K, que regula el valor del suelo según el área, tal como se señala en la Tabla N° 3:

TABLA N° 3	
COEFICIENTE K PARA REGULACION DEL VALOR DEL SUELO EN FUNCION DE LA SUPERFICIE	
SUPERFICIES MAYORES A 1000 M2 Y ÁREAS NO URBANIZADAS	
ÁREA EN M2	COEFICIENTE
1.001-2.000	0,9
2.001-5.000	0,8
5.001-7.500	0,7
7.501-10.000	0,6
MAYOR 10.000	0,5

Art.24.-El valor del suelo urbano o terreno estará definido por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VT = VBM2 \times (FACTOR I+1) \times FACTOR K$$

Donde:

VT :	Valor del terreno
VBM2:	Valor base por metro cuadrado según plano del valor del su
FACTOR I+ 1	Sumatoria de factores intrínsecos I+1
FACTOR K	Coefficiente que regula el valor del suelo por la superficie

Los factores de la Tabla 3 se aplicarán solamente en los casos de áreas mayores no urbanizadas.



Art.25.-VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.- Para la valoración de las construcciones se utilizará el modelo de reposición y agregación de valores señalados en los literales b) y c) del Art. 495 del COOTAD.

Art.26.-Los componentes de las construcciones son:

Edificación: constituida por: estructura (cimientos, columnas, vigas, entrepiso, gradas y cubierta), albañilería (contrapisos, pisos, paredes y enlucidos), acabados (revestimientos que se aplican a los elementos constructivos). La calidad de estos elementos define la categoría de la edificación.

Obras exteriores: constituyen los cerramientos, patios, garajes, jardinería y muros de contención.

Instalaciones especiales: se refiere a la existencia de piscinas, cisterna, tanque elevado, sauna, hidromasaje.

Art.27.-La valoración de las edificaciones se realizará de la siguiente manera:

Se identificará en el Sistema Catastral Urbano-SIMURBANO, si el predio tiene varios bloques de construcción y varios pisos, por lo que la valoración se detallará por bloques y pisos. De manera que si una propiedad tiene diferentes bloques y diferentes pisos cada uno se valorará de acuerdo a sus características constructivas detalladas en la ficha catastral.

El resultado final del área de construcción será la suma de las áreas de los diferentes pisos y bloques.

Art.28.-De conformidad a las diferentes características constructivas que constan en la ficha catastral se asignarán los diferentes precios unitarios-PUC, que señala la TABLA N° 4 para cada uno de los pisos:

TABLA N° 4		
PRECIOS UNITARIOS DE LA CONSTRUCCION- PUC		
N°	RUBRO	VALOR EN DÓLARES
	ESTRUCTURA	
1	No tiene	0,00
2	Soportante	18.47
3	Madera	16.68
4	Mixto	27.98
5	Metálico	41.32
6	Hormigón armado	58.79
ENTREPISO		
1	No tiene	0,00
2	Madera	25.31
3	Losa	53.84
PAREDES		
1	No tiene	0,00
2	Caña	8.14
3	Madera	13,55
4	Bloque	12.19



**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Olmedo - Manabí - Ecuador**



5	Ladrillo	24.30
	REVESTIMIENTO EXTERIOR	
1	No tiene	0,00
2	Tiene	24.88
	REVESTIMIENTO INTERIOR	
1	No tiene	0,00
2	Enlucido/pintura	32.41
3	Texturado	25,80
4	Madera	23.22
5	Cerámica	34.65
	PISO	
1	No tiene (tierra)	0,00
2	Cemento	11.25
3	Vinyl	19.35
4	Cerámica	32.40
5	Porcelanato	45.71
6	Marmetón	55.44
7	Mármol	58.50
8	Madera	31.50
	CUBIERTA	
1	Losa	53.84
2	Teja	16.79
3	Asbesto cemento	16.75
4	Zinc	16.15
5	Galvalumen	24.03
	VENTANAS	
1	No tiene	0,00
2	Hierro	21.19
3	Madera	12.47
4	Aluminio	25.20
	CONTRAVENTANAS	
1	No tiene	0,00
2	Si tiene	4.95
	PUERTAS	
1	No tiene	0,00
2	Simple	6.75
3	Panelado	9.98
	BAÑOS	
1	No tiene	0,00
2	Uno	9.45
3	Más de dos	20.25
	TIPO SANITARIO	
1	Blanco	1.80
2	Color	4.50
	COCINA-MUEBLES	



1	No tiene	0,00
2	Bajo	20.43
3	Alto	22.14
4	Ambos	41.16
CIELO RASO		
1	No tiene	0,00
2	Tiene	5.85

Art.29.-EL valor unitario resultante por cada piso se multiplicará por el área respectiva lo que arroja el valor de la construcción de cada piso.

Art.30.-Seguidamente se aplicarán los valores de las TABLAS N° 5 Y 6, de conformidad al número de años de existencia de la construcción de cada piso y el estado :

TABLA N° 5				
COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN DE VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCION-CVU				
EDAD EN AÑOS	TIPO DE ESTRUCTURA			
	HORMIGÓN ARMADO	METÁLICA	MIXTA/SOPORTANTE	MADERA/CAÑA
1 A 5 AÑOS	1,00	0,95	0,90	0,80
6 A 10 AÑOS	0,95	0,90	0,85	0,75
11 A 15 AÑOS	0,90	0,85	0,80	0,70
MAYOR A 15 AÑOS	0,85	0,80	0,75	0,65

TABLA N° 6		
ESTADO DE LA CONSTRUCCION		
Bueno	Regular	Malo
1	2	3
1	0,85	0,75

Los resultados parciales sumados son el valor total de la construcción del predio.

Art.31.-AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.- El avalúo de la construcción está constituido por la suma del valor de la construcción, obras exteriores, patio e instalaciones, que se resume en la siguiente fórmula:

$$VC = SC \times PUC \times CM \times CDEC$$

Donde:

VC = Valoración de la construcción

SC = Superficie de construcción

PUC = Precios unitarios de los componentes de la construcción según materiales.

CVU = Coeficiente de vida útil de la construcción, dependiente de la edad, estructura y materiales

EC = Estado de la construcción



Art.32.-VALOR DE LA PROPIEDAD.-Está constituido por el valor del terreno más el valor de la edificación, de conformidad a los parámetros aquí establecidos.

CAPITULO IV

IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art.33.-BASE IMPONIBLE.- La base imponible para la determinación del impuesto predial urbano constituye el valor de la propiedad.

Art.34.-TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará la tarifa del 1.00, 1.20, 1.50 y 2.00/1000(UNO POR MIL, UNO PUNTO VEINTE POR MIL, UNO PUNTO CINCUENTA POR MIL Y DOS POR MIL)calculado sobre el valor de la propiedad.

Nº	Ingreso Valores Maximo	Base Imponible		Fracción básica	Tarifa al excedente (Por 1000)
		Mínimo (USD)	Máximo (USD)	SI	
1	25,000	0.00	25,000.00	-	1.00
2	50,000	25,000.01	50,000.00	25.00	1.20
3	100,000	50,000.01	100,000.00	55.00	1.50
4	2,000,000	100,000.01	2,000,000.00	130.00	2.00
TOTALES					

Art.35.-En el caso de actualización catastral de un predio que implique aumento o disminución de la superficie de construcción o corrección de los factores modificadorios del valor de la propiedad para la determinación del respectivo impuesto, se calculará aplicando la tarifa que consta en el Art. 34 de esta ordenanza.

En el caso de subdivisiones y unificaciones de predios se aplicará la tarifa establecida en el Art. 34 de la presente ordenanza.

CAPITULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- 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. 37.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural



Art. 38.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 39. - 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. 40.- 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:

a.-) Valor de terrenos
Sectores homogéneos:

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrologica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1



2	SECTOR HOMOGENEO 3.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 8.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 7.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2

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 HOMOGÉNEO	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 3.1	3.684	3.234	3.029	2.579	2.210	1.474	1.228	532
SH 3.11	2.713	2.382	2.231	1.899	1.628	1.085	844	422
SH 8.3.	2.123	1.863	1.745	1.486	1.227	849	660	330
SH 7.3	1.353	1.188	1.113	947	782	541	421	211
SH 6.3	1.250	1.120	1.100	900	740	520	421	211
SH 6.2	1.300	1.150	1.120	950	800	541	421	211

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; 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

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

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 o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los



que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR 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.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 41.- 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 y otras leyes.

Art. 42.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Olmedo - Manabí - Ecuador



y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.0.x1000 (uno punto cero por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 44.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 45. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior.

DISPOSICION DEROGATORIA.

Se derogan todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICION FINAL.-

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para la determinación del impuesto predial urbano y rural del bienio 2022-2023.

Dada en la Sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Olmedo-Manabí, a los 10 días del mes de diciembre del año 2021.

Sr. Fausto Avilés Saverio
ALCALDE DEL CANTÓN OLMEDO

Ab. Liz García Villegas
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y**



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Olmedo - Manabí - Ecuador



DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2022-2023, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Olmedo, en dos sesiones distintas, celebrada los días 29 de noviembre en cuadragésima sexta ordinaria, y 10 de diciembre en sexta sesión extraordinaria del año 2021, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ab. Liz García Villegas
SECRETARIA GENERAL.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE OLMEDO.- En la ciudad de Olmedo, a los trece días del mes de diciembre del año 2021 , elévese a conocimiento del señor Alcalde del Cantón, para su sanción, en tres ejemplares **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2022-2023**

Ab. Liz García Villegas
SECRETARIA GENERAL.