

contraviniendo las normas tributarias correspondientes, cuando no los hubieren entregado al ente por quien o a cuyo nombre los verificaron.

Art. 23.- Modos de extinción.- La obligación tributaria se extingue, en todo o en parte, por uno cualesquiera de los siguientes modos:

1. Solución o pago;
2. Compensación;
3. Confusión;
4. Remisión; y,
5. Prescripción de la acción de cobro.

TÍTULO II

DE LOS IMPUESTOS MUNICIPALES

Art. 24.- Clases de impuestos municipales.- Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se consideran impuestos municipales los siguientes:

1. El impuesto sobre la propiedad urbana;
2. El impuesto sobre la propiedad rural;
3. El impuesto de alcabalas;
4. El impuesto sobre los vehículos;
5. El impuesto de matrículas y patentes;
6. El impuesto a los espectáculos públicos;
7. El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; y,
8. El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

CAPÍTULO I

DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD

Art. 25.- Fundamentos.- Constituyen fundamentos del cobro de los impuestos prediales, las siguientes normas jurídicas:

Constitución de la República del Ecuador:

1. Art. 264, dispone que "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."; disposición que confirma el artículo 55 del COOTAD: literal i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

2. (Art. 139) **Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros Inmobiliarios.-** La formación y administración de los catastros Inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los

gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

3. **(Art. 494) Actualización del catastro.-** 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.
4. **(Art. 495) Avalúo de los predios.-** 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.

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 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 inmueble, 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.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran 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, 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.

5. **(Art. 496) Actualización del avalúo y de los catastros.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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 las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

6. **(Art. 497) Actualización de los impuestos.-** Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.
7. **(Art. 498) Estímulos tributarios.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas,

deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

8. (Art. 499) **Garantía hipotecaria.**- Las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad registrado en el catastro por la respectiva municipalidad o distrito metropolitano.
9. (Art. 500) **Reclamaciones.**- La presentación, tramitación y resolución de reclamos sobre tributos municipales o distritales, se sujetará a lo dispuesto en la ley.

Sección 1

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012-2013.

Art. 26.- Objeto del impuesto.- Son 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.

Art. 27.- 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:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Descripción de las edificaciones

Art. 28.- Sujeto activo.- El sujeto activo del impuesto señalado en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isabela.

Art. 29.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en la zona urbana del Cantón.

Art. 30.- Valor de la propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- El valor del suelo que es el precio unitario de 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 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,
- 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.

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 la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen en los artículos siguientes.

Parágrafo 1

Art. 31.- Valor de terrenos.- Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en el área urbana del cantón.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el cuadro siguiente:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA					
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	007	35
01	01	02	001	001	23
01	01	02	002		23
01	01	03	001		18
01	01	04	001	005	18
01	01	04	006	006	26,5
01	01	04	007		18
01	01	05	001	001	14,5
01	01	05	002	006	18
01	01	05	007	007	14,5

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA					
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	05	008		23
01	01	06	001		18
01	01	07	001	001	14,5
01	01	07	002	002	18,75
01	01	07	003	009	26,5
01	01	07	010	010	22,25
01	01	07	011		18
01	01	08	001	001	23
01	01	08	002	002	27,25
01	01	08	003	005	35
01	01	08	006	006	30,75
01	01	08	007		26,5
01	01	09	001		18
01	01	10	001	002	30,75
01	01	10	003	003	35
01	01	10	004		30,75
01	01	11	001		18
01	01	12	001		18
01	01	13	001		20
01	01	14	001	001	17,25
01	01	14	002		26,5
01	01	15	001		35
01	01	17	001		18
01	01	20	001	003	18
01	01	20	004	004	25,75
01	01	20	005	010	33,5
01	01	20	008	008	25,75
01	01	20	009		18
01	01	22	001		49
01	01	29	001	004	45
01	01	41	001	004	35
01	01	41	005	006	38,5
01	01	41	007		42
01	01	42	001		49
01	01	44	001		49
01	01	46	001	002	49

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA					
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	46	003	003	70
01	01	46	004	004	49
01	01	46	005	005	70
01	01	46	006	006	49
01	01	46	007	010	70
01	01	46	011		49
01	01	47	001	006	49
01	01	47	007	013	70
01	01	47	014		49
01	01	48	001	006	49
01	01	48	007		70
01	01	49	001		70
01	01	50	001		23
01	01	55	001		70
01	01	56	001	002	16,65
01	01	56	003	003	23,2
01	01	56	004		23,2
01	01	57	001	003	23,2
01	01	57	004	006	23,2
01	01	57	007		23,2
01	01	58	001	003	23,2
01	01	58	004	006	23,2
01	01	58	007		23,2
01	01	59	001	004	23,2
01	01	59	005	007	23,2
01	01	59	008		23,2
01	01	60	001		23,2
01	01	61	001		23,2
01	01	62	001		23,2
01	01	63	001		23,2
01	01	64	001		23,2
01	01	65	001		23,2
01	01	66	001		23,2
01	01	67	001		23,2
01	01	68	001		23,2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA					
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	70	001		23,2
01	01	71	001		23,2
01	01	72	001		23,2
01	01	73	001		23,2
01	01	74	001		23,2
01	02	01	001		35
01	02	02	001		23,2
01	02	03	009		23,2
01	02	03	002	002	23,75
01	02	03	003	004	27,25
01	02	03	005	005	35
01	02	03	006	006	19,5
01	02	03	001	001	23,2
01	02	03	007	008	23,2
01	02	04	001		23,2
01	02	05	001		23,2
01	02	06	001		23,2
01	02	07	001		23,2
01	02	08	001		27,25
01	02	09	001		19,5
01	02	10	001	001	32,25
01	02	10	002	009	26,5
01	02	10	010		23,2
01	02	11	001		23,2
01	02	12	001		14,5
01	02	13	001		23
01	02	16	001	001	35
01	02	16	002	003	26,5
01	02	16	004		35
01	02	17	001		35
01	02	18	001	001	19,5
01	02	18	006		35
01	02	18	002	005	19,5
01	02	20	005		41,5
01	02	20	001	004	48
01	02	21	001		48

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA					
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	22	001	007	41,5
01	02	23	001	006	35
01	02	23	017		35
01	02	23	007	016	41,5
01	02	24	001	004	35
01	02	24	005	006	38,5
01	02	24	007	009	35
01	02	24	010	010	42
01	02	25	001		35
01	02	26	001	007	19,5
01	02	26	008		23,2
01	02	27	001		23,2
01	02	28	001		23,2
01	02	29	001		23,2
01	02	32	001		23,2
01	02	33	001		23,2
01	02	34	001		23,2
01	02	36	007	010	26,5
01	02	36	001	001	26,5
01	02	36	002	006	23
01	02	37	001	006	35
01	02	37	018	019	35
01	02	37	014	017	35
01	02	37	009	010	35
01	02	37	007	008	26,5
01	02	37	011	011	26,5
01	02	37	012	013	26,5
01	02	37	020		41,5
01	02	39	001	006	41,5
01	02	39	007	008	48
01	02	39	009		41,5
01	02	40	001	001	42,75
01	02	40	002	002	36,5
01	02	40	003	003	42,75
01	02	40	004		49
01	02	41	001		48

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA						
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CARECERA CANTONAL						
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor	
01	02	43	001		49	
01	02	44	001		49	
01	02	45	004		41,5	
01	02	45	001	003	48	
01	02	47	001	001	22,5	
01	02	47	002	006	23	
01	02	47	007		26,5	
01	02	54	001	004	16,65	
01	02	54	005		23	
01	02	55	001	001	23	
01	02	55	002	004	16,65	
01	02	55	005	006	23	
01	02	55	007	009	16,65	
01	02	55	010		23	
01	02	56	001		23	
01	02	57	001		16,65	
01	02	58	001		16,65	
01	02	59	001		16,65	
01	02	60	001		16,65	
01	02	61	001	005	16,65	
01	02	61	011		16,65	
01	02	61	006	010	23	
01	02	62	001	005	16,65	
01	02	62	006	010	16,65	
01	02	63	001		23	
01	02	66	001		70	
01	02	67	001		70	
01	02	68	001	005	23	
01	02	68	006		18	
01	02	69	001	005	23	
01	02	69	006	012	18	
01	02	70	001	005	55	
01	02	70	006		55	
01	02	71	001	005	55	
01	02	71	006		55	
01	02	72	001	001	55	

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA					
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	72	002	009	55
01	02	72	010		55
01	02	73	001		45
01	02	74	001		85
01	02	75	001		85
01	02	22	008	012	48
01	02	76	001		23
01	02	77	001		23
01	02	78	001		23
01	02	79	001		23
01	02	80	001		23
01	02	81	001		23
01	02	82	001		23
01	02	83	001		23
01	02	84	001		23
01	02	85	001		23
01	02	86	001		23
01	02	87	001		23
01	02	88	001		23
01	02	89	001		23
01	02	90	001		23
01	02	91	001		23
01	02	92	001		23
01	02	93	001		23
01	02	94	001		23
01	02	95	001		23
01	02	96	001		23
01	02	97	001		23
01	02	98	001		8
01	02	99	001		8
01	02	14	001	001	14,5
01	02	14	002	002	18
01	02	14	003	003	17,25
01	02	14	004	004	26,5
01	02	14	005	005	17,25
01	02	14	006	006	18,75

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA					
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	14	007		23
01	02	15	001	001	14,5
01	02	15	002	006	22,25
01	02	15	007	007	26,5
01	02	15	008	008	30,75
01	02	15	009		26,5
01	01	75	001		23,2
01	01	76	001		23,2
01	01	77	001		23,2
01	02	19	001	008	35
01	02	19	009	010	41,5
01	02	19	011		35
01	02	64	001	001	14,75
01	02	64	002	003	15
01	02	64	004		14,75
01	02	65	001	004	4
01	02	65	005	005	15
01	02	65	006	007	23
01	02	65	008		15
01	01	01	008	018	35
01	01	01	014		35
01	03	01	001		22
01	03	02	001		22
01	03	03	001		22
01	03	04	001		22
01	03	05	001		22
01	03	06	001		22
01	03	07	001		22
01	03	08	001		22
01	03	09	001		22
01	03	10	001		22
01	03	11	001		22
01	03	12	001		22
01	03	13	001		22
01	03	14	001		22
01	03	15	001		22
					22

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA					
Precio Terreno Urbano: PUERTO VILLAMIL, CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	03	16	001		22
01	03	17	001		22
01	03	18	001		22
01	02	75	005	005	35
01	01	29	005		27
01	02	75	009	009	85
01	02	01	003	003	41

Art. 32.- Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al Instructivo de procedimientos de valoración individual en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES		
ÍTEM	INDICADOR	COEFICIENTE
1	GEOMÉTRICOS	
1.1	Relación frente/ fondo	1.0 a .94
1.2	Forma	1.0 a .94
1.3	Superficie	1.0 a .94
1.4	Localización en la manzana	1.0 a .95
2	TOPOGRÁFICOS	
2.1	Características del suelo	1.0 a .95
2.2	Topografía	1.0 a .95
3	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1	Infraestructura básica	1.0 a .88
	Agua potable Alcantarillado Energía eléctrica	
3.2	Vías	1.0 a .88
	Adoquín Hormigón Asfalto Piedra Lastre Tierra	
3.3	Infraestructura complementaria y servicios	1.0 a .93
	Aceras Bordillos Teléfono Recolección de basura Aseo de calles	

Art. 33.- Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán:

(Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Parágrafo 2

Art. 34.- Valor de edificaciones: Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores:

De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.

En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets.

En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas.

Otras inversiones: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS			
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Cubierta	
No Tiene	0	No tiene	0	Arena-Cemento	0,31
Hormigón Armado	2,61	Madera Común	0,215	Baldosa Cemento	0,205
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Baldosa Cerámica	0,738
Hierro	1,412	Madera Fina	1,423	Azulejo	0,649
Madera Común	0,702	Arena-Cemento	0,21	Fibro Cemento	0,637
Caña	0,497	Tierra	0	Teja Común	0,791

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS			
Madera Fina	0,53	Mármol	3,521	Teja Vidriada	1,24
Bloque	0,468	Marmetón	2,192	Zinc	0,422
Ladrillo	0,468	Marmolina	1,121	Polietileno	0
Piedra	0,468	Baldosa Cemento	0,5	Domos / Traslúcido	0
Adobe	0,468	Baldosa Cerámica	0,738	Rubero y	0
Tapial	0,468	Parquet	1,423	Paja-Hojas	0,117
		Vinyl	0,365	Cady	0,117
Vigas y Cadenas		Duela	0,398	Tejuelo	0,409
No tiene	0	Tablón / Gress	1,423		
Hormigón Armado	0,935	Tabla	0,265	Puertas	
Hierro	0,57	Azulejo	0,649	No tiene	0
Madera Común	0,369			Madera Común	0,642
Caña	0,117	Revestimiento Interior		Caña	0,015
Madera Fina	0,617	No tiene	0	Madera Fina	1,27
		Madera Común	0,659	Aluminio	1,662
Entre Pisos		Caña	0,3795	Enrollable	0,863
No Tiene	0	Madera Fina	3,726	Hierro-Madera	1,201
Hormigón Armado	0,95	Arena-Cemento	0,424	Madera Malla	0,03
Hierro	0,633	Tierra	0,24	Tol Hierro	1,169
Madera Común	0,387	Mármol	2,995		
Caña	0,137	Marmetón	2,115	Ventanas	
Madera Fina	0,422	Marmolina	1,235	No tiene	0
Madera y Ladrillo	0,37	Baldosa Cemento	0,6675	Hierro	0,305
Bóveda de Ladrillo	1,197	Baldosa Cerámica	1,224	Madera Común	0,169
Bóveda de Piedra	1,197	Grafiado	1,136	Madera Fina	0,353
		Champiado	0,634	Aluminio	0,474
Paredes				Enrollable	0,237
No tiene	0	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	1
Hormigón Armado	0,9314	No tiene	0	Madera Malla	0,063
Madera Común	0,673	Arena-Cemento	0,197		
Caña	0,36	Tierra	0,087	Cubre Ventanas	
Madera Fina	1,665	Mármol	0,9991	No tiene	0
Bloque	0,814	Marmetón	0,702	Hierro	0,185
Ladrillo	0,73	Marmolina	0,4091	Madera Común	0,087
Piedra	0,693	Baldosa Cemento	0,2227	Caña	0

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS			
Adobe	0,605	Baldosa Cerámica	0,406	Madera Fina	0,409
Tapial	0,513	Grafiado	0,379	Aluminio	0,192
Bahareque	0,413	Champlado	0,2086	Enrollable	0,629
Fibro-Cemento	0,7011			Madera Malla	0,021
		Revestimiento Escalera			
Escalera		No tiene	0	Closets	
No Tiene	0	Madera Común	0,03	No tiene	0
Hormigón Armado	0,101	Caña	0,015	Madera Común	0,301
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Madera Fina	0,149	Madera Fina	0,882
Hormigón Simple	0,094	Arena-Cemento	0,017	Aluminio	0,192
Hierro	0,088	Mármol	0,103		
Madera Común	0,069	Marmetón	0,0601	INSTALACIONES	
Caña	0,0251	Marmolina	0,0402		
Madera Fina	0,089	Baldosa Cemento	0,031	Sanitarios	
Ladrillo	0,044	Baldosa Cerámica	0,0623	No tiene	0
Piedra	0,06	Grafiado	0	Pozo Ciego	0,109
		Champlado	0	Canalización Aguas Servidas	0,153
Cubierta				Canalización Aguas Lluvias	0,153
Hormigón Armado	1,86	Tumbados		Canalización Combinado	0,549
Hierro	1,309	No tiene	0		
Estereoestructura	7,954	Madera Común	0,442	Baños	
Madera Común	0,55	Caña	0,161	No tiene	0
Caña	0,215	Madera Fina	2,501	Letrina	0,031
Madera Fina	1,654	Arena-Cemento	0,285	Baño Común	0,053
		Grafiado	0,425	Medio Baño	0,097
		Champlado	0,404	Un Baño	0,133
		Fibro Cemento	0,663	Dos Baños	0,266
		Fibra Sintética	2,212	Tres Baños	0,399
		Estuco	0,404	Cuatro Baños	0,532
				+ de 4 Baños	0,666
				Eléctricas	
				No tiene	0
				Alambre Exterior	0,594
				Tubería Exterior	0,625

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS			
				Empotradas	0,646

Art. 35.- Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

Factores de Depreciación de Edificación Urbana

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

Factores de Depreciación de Edificación Urbana

Años cumplidos	APORTICADOS				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Art. 36.- Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

Art. 37.- Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

Art. 38.- Determinación de la base imponible.- La base imponible, es el valor de la propiedad prevista en el artículo 495 del COOTAD.

Art. 39.- Deducciones o rebajas.- Determinada la base Imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal.

Las solicitudes para deducciones correspondientes de conformidad con lo que dispone el artículo 503 del COOTAD, se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 40.- Determinación del Impuesto predial.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.5 por mil (0.0015), calculado sobre el valor de la propiedad de acuerdo al Art. 504 del COOTAD.

Art. 41.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificadós o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de solares no edificadós y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata pagarán un impuesto adicional, de acuerdo a lo establecido en el Art. 508 del COOTAD, aplicando las siguientes alícuotas:

- a. El uno por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadós; y,
- b. El dos por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con la Ley.

Este impuesto se deberá después de transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

Art. 42.- Recargo a los solares no edificadós.- Se establece el recargo del dos por mil anual que se cobrará a los solares no edificadós, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 43.- Época de pago.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de agosto	6.66%
Del 1 al 30 de septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de octubre	8.33%
Del 1 al 30 de noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 44.- Exención de los impuestos.- La exención de los impuestos a los predios urbanos se estará a lo dispuesto en los artículos 509 y 510 del COOTAD. Los títulos vencidos y no cancelados por el sujeto pasivo de este impuesto se ejercerán el cobro por la vía coactiva de acuerdo a las leyes pertinentes.

Sección 2

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2012-2013.

Art. 45.- Objeto del impuesto.- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 46.- 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:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso y calidad del suelo.
6. Descripción de las edificaciones.
7. Gastos e Inversiones

Art. 47.- Sujeto activo.- El sujeto activo del impuesto señalado en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isabela.

Art. 48.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como lo señalan los Arts.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del cantón.

Art. 49.- 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.

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 el COOTAD; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad 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 en los artículos siguientes:

Parágrafo 1

Art. 50.- Valor de terrenos.- Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN ISABELA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2

Art. 51.- 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, **Escaneado con CamScanner**

fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, Índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, Información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos, expresado en el cuadro siguiente:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

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 4.1	3.831	3.427	3.024	2.500	2.177	1.694	1.210	726
SH 5.2	3.167	2.833	2.500	2.067	1.800	1.400	1.000	600
SH 6.1	2.714	2.429	2.143	1.771	1.543	1.200	857	514
SH 6.2	1.583	1.417	1.250	1.033	900	700	500	300

Art. 52.- El valor base que consta en el plano del valor de la tierra 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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES		
ÍTEM	INDICADOR	COEFICIENTE
1	GEOMÉTRICOS	
1.1	Forma del predio: Regular Irregular Muy Irregular	1.00 a .98
1.2	Poblaciones cercanas: Capital provincial Cabecera cantonal Cabecera parroquial Asentamientos urbanos	1.00 a 0.96
1.3	Superficie: 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	2.26 a 0.65

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES		
ITEM	INDICADOR	COEFICIENTE
	3.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	
2	TOPOGRÁFICOS Plana Pendiente leve Pendiente media Pendiente fuerte	1.00 a 0.96
3	ACCESIBILIDAD AL RIEGO Permanente Parcial Ocasional	1.00 a 0.96
4	ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN Primer orden Segundo orden Tercer orden Herradura Fluvial Línea férrea No tiene	1.00 a 0.93
5	CALIDAD DEL SUELO	
5.1	Tipo de riesgos Deslaves Hundimientos Volcánico Contaminación Heladas Inundaciones Vientos Ninguna	1.00 a 0.70
5.2	Erosión Leve Moderada Severa	0.985 a 0.96
5.3	Drenaje Excesivo Moderado Mal drenado Bien drenado	1.00 a 0.96
6	SERVICIOS BÁSICOS 5 indicadores 4 indicadores 3 indicadores 2 indicadores 1 indicador 0 indicadores	1.00 A 0.942

Art. 53.- Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de

calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración Individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.

Parágrafo 2

Art. 54.- Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA PREDIO RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS			
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Cubierta	
No Tiene	0	No tiene	0	Arena-Cemento	0,31

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA PREDIO RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
Hormigón Armado	2,61	Madera Común	0,215	Baldosa Cemento	0,205
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Baldosa Cerámica	0,738
Hierro	1,412	Madera Fina	1,423	Azulejo	0,649
Madera Común	0,702	Arena-Cemento	0,21	Fibro Cemento	0,637
Caña	0,497	Tierra	0	Teja Común	0,791
Madera Fina	0,53	Mármol	3,521	Teja Vidriada	1,24
Bloque	0,468	Marmetón	2,192	Zinc	0,422
Ladrillo	0,468	Marmolina	1,121	Polietileno	0
Piedra	0,468	Baldosa Cemento	0,5	Domos / Traslúcido	0
Adobe	0,468	Baldosa Cerámica	0,738	Rubero	0
Tapial	0,468	Parquet	1,423	Paja-Hojas	0,117
		Vinyl	0,365	Cady	0,117
Vigas y Cadenas		Duela	0,398	Tejuelo	0,409
No tiene	0	Tablón / Gress	1,423		
Hormigón Armado	0,935	Tabla	0,265	Puertas	
Hierro	0,57	Azulejo	0,649	No tiene	0
Madera Común	0,369			Madera Común	0,642
Caña	0,117	Revestimiento Interior		Caña	0,015
Madera Fina	0,617	No tiene	0	Madera Fina	1,27
		Madera Común	0,659	Aluminio	1,662
Entre Pisos		Caña	0,3795	Enrollable	0,863
No Tiene	0	Madera Fina	3,726	Hierro-Madera	1,201
Hormigón Armado	0,95	Arena-Cemento	0,424	Madera Malla	0,03
Hierro	0,633	Tierra	0,24	Tol Hierro	1,169
Madera Común	0,387	Mármol	2,995		
Caña	0,137	Marmetón	2,115	Ventanas	
Madera Fina	0,422	Marmolina	1,235	No tiene	0
Madera y Ladrillo	0,37	Baldosa Cemento	0,6675	Hierro	0,305
Bóveda de Ladrillo	1,197	Baldosa Cerámica	1,224	Madera Común	0,169
Bóveda de Piedra	1,197	Grafiado	1,136	Madera Fina	0,353
		Champlado	0,634	Aluminio	0,474
Paredes				Enrollable	0,237
No tiene	0	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	1
Hormigón Armado	0,9314	No tiene	0	Madera Malla	0,063
Madera Común	0,673	Arena-Cemento	0,197		

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA PREDIO RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
Caña	0,36	Tierra	0,087	Cubre Ventanas	
Madera Fina	1,665	Mármol	0,9991	No tiene	0
Bloque	0,814	Marmetón	0,702	Hierro	0,185
Ladrillo	0,73	Marmolina	0,4091	Madera Común	0,087
Piedra	0,693	Baldosa Cemento	0,2227	Caña	0
Adobe	0,605	Baldosa Cerámica	0,406	Madera Fina	0,409
Tapial	0,513	Grafiado	0,379	Aluminio	0,192
Bahareque	0,413	Champiado	0,2086	Enrollable	0,629
Fibro-Cemento	0,7011			Madera Malla	0,021
		Revestimiento Escalera			
Escalera		No tiene	0	Closets	
No Tiene	0	Madera Común	0,03	No tiene	0
Hormigón Amado	0,101	Caña	0,015	Madera Común	0,301
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Madera Fina	0,149	Madera Fina	0,882
Hormigón Simple	0,094	Arena-Cemento	0,017	Aluminio	0,192
Hierro	0,088	Mármol	0,103		
Madera Común	0,069	Marmetón	0,0601	INSTALACIONES	
Caña	0,0251	Marmolina	0,0402		
Madera Fina	0,089	Baldosa Cemento	0,031	Sanitarios	
Ladrillo	0,044	Baldosa Cerámica	0,0623	No tiene	0
Piedra	0,06	Grafiado	0	Pozo Ciego	0,109
		Champiado	0	Canalización Aguas Servidas	0,153
Cubierta				Canalización Aguas Lluvias	0,153
Hormigón Armado	1,86	Tumbados		Canalización Combinado	0,549
Hierro	1,309	No tiene	0		
Estereoestructura	7,954	Madera Común	0,442	Baños	
Madera Común	0,55	Caña	0,161	No tiene	0
Caña	0,215	Madera Fina	2,501	Letrina	0,031
Madera Fina	1,654	Arena-Cemento	0,285	Baño Común	0,053
		Grafiado	0,425	Medio Baño	0,097
		Champiado	0,404	Un Baño	0,133
		Fibro Cemento	0,663	Dos Baños	0,266
		Fibra Sintética	2,212	Tres Baños	0,399
		Estuco	0,404	Cuatro Baños	0,532
				+ de 4 Baños	0,666

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA PREDIO RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
				Eléctricas	
				No tiene	0
				Alambre Exterior	0,594
				Tubería Exterior	0,625
				Empotradas	0,646

Art. 55.- Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años cumplidos	APORTICADOS				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	bahareque	Adobe/Tapla
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años cumplidos	APORTICADOS				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	bahareque	Adobe/Tapia
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Art. 56.- Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,7	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,5	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,4	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89	1	0,29	0

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

Art. 57.- Determinación de la base imponible.- La base imponible, es el valor de la propiedad previsto en el artículo 516 del COOTAD.

Art. 58.- Deducciones o rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en los artículos 520 y 521 del COOTAD, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 59.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de uno por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 60.- Época de pago.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. En el caso de que el pago se efectúe de forma anual no se liquidarán descuentos ni recargos.

Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 523 del COOTAD.

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

Sección 3

DISPOSICIONES COMUNES AL COBRO DE IMPUESTOS PEDIALES URBANOS Y RURALES

Art. 61.- Adicional cuerpo de bomberos.- Se unifica la contribución predial a favor del cuerpo de Bomberos del cantón Isabela, en el cero punto quince por mil (0.15), tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo, según el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios.

Art. 62.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art. 63.- 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 tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor 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. 71.- Certificación de Avalúos.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana o rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del Impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 72.- En caso de existir dos personas que acrediten el dominio de un mismo predio, estos interpondrán su reclamación ante el Juez de lo Civil de conformidad con lo dispuesto en el Art. 1757 del Código Civil.

Art. 73.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

- a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;
- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,
- c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 74.- Responsabilidad de los notarios y registradores.- Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN EL CANTÓN ISABELA

Art. 75.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular en el cantón Isabela el cobro del impuesto de alcabala de los siguientes actos y contratos:

ALCABA