



**EL CONCEJO CANTONAL DE CHAMBO**

**Considerando:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238 y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización Territorial en sus artículos 1 y 5 consagran la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

**Que**, en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales entre otros, en su numeral: "9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales", en concordancia con el art. 55, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD;

**Que**, en el COOTAD, dispone en su artículo 496 que: Las Municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

**Que**, de conformidad con lo establecido en el inciso tercero del art. 495 del COOTAD, las municipalidades mediante ordenanzas establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos de valoración de la propiedad considerando las particularidades de cada localidad.

**Que**, el inciso primero del art. 495 ibídem, dispone que: "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 art. 68 del código tributario, faculta a las municipalidades a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que**, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, le faculta a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código;

**Que**, el art. 492 del COOTAD establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y distritos metropolitanos por medio de ordenanzas reglamentarán el cobro de tributos; y, en uso de la facultad legislativa prevista en el art. 240 de la Constitución de la República, art. 7 literal a) del art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Que**, existe la Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo legalmente aprobada por el Concejo Cantonal; y sancionada por el Órgano Ejecutivo con fecha 23 de Septiembre del 2015.



**Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017.**

**Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales excepto la zona urbana de la cabecera cantonal determinada de conformidad con la ley.

**Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 514 al 521 del COOTAD:

1. El impuesto a los predios rurales.

**Art. 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrara los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en la base de datos y 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. 4.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo.

**Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del cantón, de conformidad con el art. 515 del COOTAD.

**Art. 6.- PROPIEDADES GRAVADAS.-** Las propiedades gravadas se establecerán acorde a las disposiciones establecidas en el Art. 516 del COOTAD.



**Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerara en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a.- El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, 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; y,
- b.- El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones existentes con carácter permanente sobre un solar; valor este que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de la construcción que va ser avaluada, a costos actualizados.

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones previstos en la ley; 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**

Se establece la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales y considerando los pisos altitudinales; obteniendo ocho zonas debidamente jerarquizadas. Dentro de cada zona, a nivel de predio, se realiza el análisis de las características de calidad del suelo, apreciación de la textura, drenaje, relieve, topografía, disponibilidad de servicios, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, erosión, índice climático y exposición solar, con los que se establece la clasificación agrologica en ocho tipos de suelos dentro de cada parcela.

Adicionalmente, se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares mediante un proceso de comparación de precios de parcelas de condiciones similares u homogéneas, los mismos que servirán de base para la elaboración del plano del valor de la tierra, expresado en el cuadro siguiente:

**TABLA DEL VALOR POR HECTAREA DE LA TIERRA**

CLASE DE SUELO	1	2	3	4	5	6	7	8
----------------	---	---	---	---	---	---	---	---

**ORDENANZA**

ZONA O SECTOR HOMOGENEO								
<b>ZONA 1:</b> <b>POLIGONOS:</b> A01, A02, A03, A04, A06, A07, A08, A09, A10, A11, A12, A12A, A13, A14, A15, A23, A24, A25, A27, A28, A30, B01, B02, B04, B05, B06, B08, B09, B10, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, C07.	32000	24960	17472	12230	8072	5166	2790	1172
<b>ZONA 2:</b> <b>POLIGONOS:</b> C08, C10, F01, F03, F04.	37000	28860	20202	14141	9333	5973	3226	1355
<b>ZONA 3:</b> <b>POLIGONOS:</b> B22, D02, D07, D08, D09, D11, D15, D16, D17, G03, G05, G10, G14, G16, G17	28000	21840	15288	10702	7063	4520	2441	1025
<b>ZONA 4:</b> <b>POLIGONOS:</b> E01, E02, E03, E04, E05, E06, E07, E08, E09, E10.	22000	17160	12012	8408	5550	3552	1918	806
<b>ZONA 5:</b> <b>POLIGONOS:</b> C01, C02, C03, C04, C05, C06, A21	16000	12480	8736	6115	4036	2583	1395	586
<b>ZONA 6:</b> <b>POLIGONOS:</b> A21, G28, G29	8000	6240	4368	3058	2018	1292	697	293
<b>ZONA 7:</b> <b>POLIGONOS:</b> A16, A17, A18, A19, A20, A22, A26, A29, B11, B12, B23, C06, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, D03, D05, D10, D13, F05, F06, F07, F08, F09, F10, F11, F12, G05, G06, G07, G08, G09, G18, G19, G20, G21, G22, G23, G24, G25, G26, G27, G30.	22000	17160	12012	8408	5550	3552	1918	806
<b>ZONA 8:</b> <b>POLIGONOS:</b> A05, B03, B07, D01, D04, F02, G01, G02, G11, G12, G13, G15.	30000	23400	16380	11466	7568	4843	2615	1098

(La zonificación con sus respectivos polígonos se encuentran en el plano adjunto  
Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicaran los siguientes criterios: Valor de terreno = (Valor base 1 x Superficie 1) + (Valor base 2 x Superficie 2) + (Valor base 3 x Superficie 3) + (Valor base 4 x Superficie 4) + (Valor base 5 x



Superficie 5) + (Valor base 6 x Superficie 6) + (Valor base 7 x Superficie 7) + (Valor base 8 x Superficie 8).

Valor base es el que corresponde a cada una de las clases de suelos dentro de la misma parcela.

**b) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan construido con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de la obra que va a ser evaluada a costos actualizados, considerando tipologías de construcción. Para la valoración del metro cuadrado de construcción se consideraran los indicadores de carácter técnico, los mismos que se afectaran con los factores de tipo de acabados y estado de conservación de la edificación. Las tablas de tipologías de construcción, de coeficientes y fórmula de cálculo se expresan a continuación:

**TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION ACORDE A LOS MATERIALES PREDOMINANTES EN LA MISMA**

Topologías Rubros de Construcción	A	B	C	D
Estructura	Hormigón Armado Hierro Madera tratada	Madera rustica Ladrillo	Madera rustica No estructura	Madera rustica No estructura
Mampostería	Ladrillo Bloque Similares	Ladrillo Bloque Similares	Adobe	Tapial
Cubierta	Hormigón armado Teja vidriada	Fibro cemento Teja común Similares	Teja común Zinc Similares	Teja común Zinc Similares
Piso	Mármol Porcelanato Similares	Cerámica Baldosa Madera Común	Madera común Ladrillo	Madera común Ladrillo
Contra pisos	Hormigón	Hormigón	Tierra Ladrillo	Tierra Ladrillo
Tumbados	Madera tratada Similares	Madera común Estuco Yeso Champeado Similares	Ladrillo Madera común Enlucido arena /cemento	Madera común Enlucido tierra

**VALORES DE LA CONSTRUCCION****TIPOLOGIA****VALOR / M2**

A

\$ 240.00



B	\$ 160
C	\$ 75.00
D	\$ 30.00

**COEFICIENTES**

<b>ACABADOS</b>	<b>COEFICIENTES</b>
Primera	1.00
Tipo Medio	0.65
Tipo Económico	0.30

  

<b>ESTADO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
Estado (bueno)	1.00
A refaccionar (regular)	0.65
A reparar (malo)	0.18
Obsoleto	0.00

Para proceder al cálculo del valor de las construcciones (AVC), se considerara el área de terreno (AT) multiplicado por el valor base de la tipología de construcción (VBTC) multiplicado por el coeficiente de acabados (CoA) y multiplicado por el coeficiente de estado de la construcción (CoE).

$$AVC = AC * VBTC * CoA * CoE$$

En todos los casos en que los predios rurales, individual, sobrepasen las 10 hectáreas de superficie se multiplicaran por los siguientes factores según la siguiente tabla.

CARACTERISTICAS	COEFICIENTE
ACCESIBILIDAD	0.6
ACCESO A RIEGO	0.5
OTROS SERVICIOS PUBLICOS, ENERGIA ELECTRICA, TELEFONIA, CALIDAD DE SUELO.	0.4
TOTAL SUMA	1.5



**Art. 8.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el inciso primero del Art. 516 del COOTAD.

**Art. 9.- DECUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se consideraran las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, 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 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 10.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicara la siguiente tabla.

HECTAREAS	VALOR TASA	VALOR EMISION	TOTAL
1 a 4 H	\$ 6.00	\$ 1.00	\$ 7.00 dólares
4.01 a 6H	\$ 13.00	\$1.00	\$ 14.00 dólares
6.01 a 7.5H	\$ 15.00	\$ 1.00	\$ 16.00 dólares
7.5.01 a 8.5H	\$ 16.00	\$ 1.00	\$ 17.00dólares
8.5.01 a 10H	\$ 19.00	\$ 1.00	\$ 20.00 dólares
Más de 10.H	\$ 24.00	\$ 1.00	\$ 25.00 dólares

Todos los predios que sobrepasen los 3.150m de altura sobre el nivel del mar están exentos del impuesto predial rural y su tasa, siempre y cuando no cambien el uso del suelo y se conserven para la protección del medio ambiente; previo presentación del certificado otorgado por el Ministerio del Medio Ambiente, caso contrario se sujetaran a la tabla de determinación del impuesto.

**ART.- 11.-** El contribuyente para efectos del pago de tasas, recolección de desechos sólidos y mantenimiento de actividad catastral, podrá solicitar la unificación de lotes hasta 8.000 metros de superficie a efectos de realizar un solo pago.

**Art. 12.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomara como base lo dispuesto en el Art. 518 del COOTAD.

**Art. 13.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de



la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 519 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

**Art. 14.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal dispondrá a la Oficina de Rentas y Catastros la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que registrados y debidamente contabilizados, estarán disponibles para su cobro por parte de Tesorería del GAD Municipal, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario.

**Art. 15.- EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. En el caso de que el pago se efectuó de forma anual no se liquidaran descuentos ni recargos.

Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 523 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Vencido el año fiscal, se recaudaran los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

**Art. 16.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengaran el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculara por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 17.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejara en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 18.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputaran en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo, y por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 19.- NOTIFICACION.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificara al propietario el valor del avalúo.

**Art. 20.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y los Arts. 340, 383 y 392 del Código Orgánico de Organización





Territorial Autonomía y Descentralización, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

**Art. 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsable de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 22.- CERTIFICACIONES DE AVALUOS.-** La Oficina de Rentas y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad 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 al GAD Municipal de Chambo por concepto alguno.

**Art. 23.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrara en vigencia a partir del uno de Enero del año 2016, previa sanción del Órgano Ejecutivo, publicación en la Pagina Web institucional, Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 24.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO, A LOS VEINTE Y CUATRO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2015.

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

Ab. Nancy Suica Peña

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL  
DE CHAMBO.

**CERTIFICO:** que LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017, fue



conocida, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Chambo, en sesión Extraordinaria de fecha 13 de noviembre del 2015; y, en sesión Extraordinaria de fecha 24 de noviembre del 2015 en primero y segundo debate respectivamente.

Ab. Nancy Suica Peña

SECRETARIA DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL  
DE CHAMBO.

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017"** y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y el Registro Oficial.

Chambo, 24 de Noviembre del 2015

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017"**, el Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez Alcalde del GAD Municipal de Chambo, a los 24 días del mes de noviembre del año dos mil quince LO CERTIFICO.

Chambo, 24 de Noviembre del 2015

Ab. Nancy Suica Peña.

SECRETARIA DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE  
CHAMBO.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHAMBO

# ORDENANZA

CHAMBO - ECUADOR