



EL CONCEJO CANTONAL DE CHAMBO

Considerando:

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, el COOTAD, dispone en su artículo 496 que: las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales del catastro 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 ordenanza 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 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; ysancionada 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 URBANOS PARA EL BIENIO 2016-2017

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

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los impuestos establecidos en los Art. 501 a 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

El impuesto a los predios urbanos.

Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

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.

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 urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señala los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.



Art. 6.- 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, 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; y,
- 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 avaluado, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional el tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo y valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

Se establece sobre la información referente a la infraestructura básica, infraestructura complementaria, servicios municipales, equipamiento urbano y características de uso del suelo; información que cuantificada mediante procedimientos técnicos, permitirá definir los sectores homogéneos del área urbana. Sobre estos 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, expresado en el cuadro siguiente:

Sector homogéneo	Valor base/m2	Valor máximo/m2
1	\$ 60.00	\$ 75.00
2	\$ 35.00	\$ 45.00
3	\$ 28.00	\$ 37.00
4	\$ 20.00	\$ 25.00

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al uso de procedimientos de valoración individual en el que consta los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel. Geométricos; localización. Accesibilidad a servicios; vías,



energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, recolección de basura y aseo de calles; uso; comercial y vivienda; como se indica en los siguientes cuadros:

CUADROS DE COEFICIENTES DEMODIFICACION POR INDICADORES

CARACTERISTICAS	COEF.
Servicios e infraestructura urbana:	
Agua potable	0.10
Alcantarillado	0.17
Red de energía eléctrica	0.05
Alumbrado publico	0.03
Vías adoquín o asfalto	0.10
Aseo de calles	0.025
Recolección de basura	0.025
Localización:	
Esquinero	1.10
Intermedio	1.00
Interior	0.80
En cabecera	0.95
En callejón	0.75
Manzanero	0.92
Topografía:	
A nivel	1
Bajo Nivel	1.25
Uso:	
Vivienda	1
Comercial	1.25
Agrícola	0.8
Vías:	
Adoquín	0.10
Asfalto	0.10
Lastre	0.08
Tierra	0.06
No posee	0.04

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 que permiten realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno se consideraran el valor base del m2 de terreno del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, los factores de afectación y la superficie del terreno acorde a la siguiente fórmula:



$$AVT = A * VBT * CoT * CoL * CoS * (E CoSI + 0.50)$$

NOMENCLATURA:

AVT: Avalúo del terreno.

VBT: Valor Base del Terreno en la Zona Homogénea

CoSI: Coeficiente de Servicios e Infraestructura

CoT: Coeficiente de Topografía

CoL: Coeficiente de Localización

CoS: Coeficiente de Uso

E: Sumatoria.

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 avaluada 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:

TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCION ACORDE A LOSMATERIALES PREDOMINANTES EN LA MISMA

Topologías Rubros de Construcción	A	B	C	D
Estructura	Hormigón Hierro Madera tratada	Madera rustica Ladrillo	Madera rustica No estructura	Madera rustica No estructura
Mampostería	Ladrillo Bloque	Ladrillo Bloque	Adobe	

**ORDENANZA**

Cubierta	Similares Hormigón armado Teja vidriada	Similares Fibro cemento Teja común Similares	Teja común Zinc Similares	Tapial Teja común Zinc Similares
Piso	Mármol Porcelanato	Cerámica	Madera común	Madera común
Contra pisos	Similares Hormigón	Baldosa Madera común Hormigón	Ladrillo Tierra	Ladrillo Tierra
Tumbados	Madera tratada Similares	Madera común Estuco Yeso Champeado Similares	Ladrillo Madera común Enlucido arena /cemento	Ladrillo Madera común Enlucido tierra

VALORES DE LA CONSTRUCCION

TIPOLOGIA	VALOR / M2
A	\$ 300.00
B	\$ 220.00
C	\$ 100.00
D	\$ 30.00

COEFICIENTES

ACABADOS

ACABADOS	COEFICIENTES
Económico alto	1.1
Tipo Medio	0.65
Tipo Económico	0.30



ESTADO	COEFICIENTE
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).

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

Art. 7. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el inciso primero del art. 495 del COOTAD.

Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se consideraran las rebajas, deducciones y exenciones consideradas en los artículos 509 y 510 del COOTAD y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas en caso de ser necesario 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. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicara la tarifa de 0.25‰ (Por mil), calculado sobre el valor de la propiedad, según como lo establece el art. 504 del COOTAD.

Art. 10.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrara a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507, literales a) al f) del COOTAD.

Art. 11.- DETERMINACION DE LA TASA POR MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Para determinar la cuantía de la tasa por mantenimiento catastral de los predios urbanos, se aplicara la siguiente tabla:

VALOR DE AVALUO	VALOR TASA	VALOR EMISION	TOTAL
DE 1 a 8.500 dólares	\$ 9.00	\$ 1.00	\$ 10.00 dólares



DE 8.501 a 40.000 dólares	\$ 11.00	\$ 1.00	\$ 12.00 dólares
DE 40.001 a 75.000 dólares	\$ 14.00	\$ 1.00	\$ 15.00 dólares
MAS DE 75.000 dólares	\$ 19.00	\$ 1.00	\$ 20.00 dólares

Art. 12.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán 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 por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 13.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos 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. 506 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 Catastro 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 la Tesorería 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. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido al catastro. En este caso, se realizara el pago a base del catastro del año anterior y se entregara 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, gozaran de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PROCENTAJE 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, soportaran el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD.

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 ley, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculara por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias, de acuerdo a la tabla emitida por el Banco Central del Ecuador.

Art. 17.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los titulo de créditos 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 imputara primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 19.- NOTIFICACION.- A este efecto, la Dirección Financiera notificara 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 COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y la forma establecida.

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

Art. 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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 urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 22.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Rentas y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo por concepto alguno.

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, zona de planeamiento 4, y sus zonas de manera puntual en la parte periférica del límite urbano pagaran el impuesto adicional de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrara sobre el avalúo imponible de los solares no edificados;
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrara sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

DISPOSICIONES FINALES.



ORDENANZA

PRIMERA.- La presente ordenanza entrara en vigencia a partir del uno de enero del dos mil dieciséis, previa sanción del Órgano Ejecutivo, publicación en la Pagina Web institucional, Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- 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 DÍAS 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 URBANOS 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 "**ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS 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



ORDENANZA

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 " **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS 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.