

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZAMORA**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización - COOTAD, en el primer inciso del artículo 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"; se ha procedido a elaborar el proyecto de Ordenanza denominado **"La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2020 - 2021 del cantón Zamora"**.

El Proyecto de Ordenanza contempla tres partes principales: La administración de la información catastral; la determinación del avalúo o base imponible de los predios rurales; y la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial rural.

*LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL*

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Zamora, mediante la presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la administración de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales, determinadas de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial rural, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

En este ámbito, la Ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el Dominio de la Titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral.

*DETERMINACIÓN DEL AVALUO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS RURALES.*

Los resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496 en cuanto a mantener actualizada la información catastral, 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial rural, a mantener una base de datos actualizada y confiable para la respectiva emisión de los tributos y disponibilidad para otras

instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos guardan relación con los precios de mercados tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada.

La actualización del plano de valores obedece a los precios de mercado de cada sector homogéneo tal como lo dispone el COOTAD. En cuanto a las tablas de valores de las edificaciones, se han considerado los valores unitarios que rigen en el mercado de materiales para tales fines, obteniendo de esta manera avalúos aproximados a los términos reales del mercado.

### **DETERMINACIÓN DE LA TARIFA PARA LA OBTENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL**

El COOTAD en su artículo 517 establece como una tarifa para la obtención de los impuestos prediales rurales, una banda impositiva con un porcentaje que oscilara entre el 0,25 por mil hasta el 3 por mil para los predios rurales.

#### **Considerando:**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”*;

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”* Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

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

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos

## SECRETARÍA GENERAL

metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

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

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

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

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte

## SECRETARÍA GENERAL

definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

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

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

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

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

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

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

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

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

Que en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin

## SECRETARÍA GENERAL

perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

### Expide:

**La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2020 - 2021 del cantón Zamora**

### CAPITULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

**Artículo 1.- OBJETO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio.

**Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.** - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados en las zonas rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados en el sector rural.

**Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 4.- CLASES DE BIENES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Artículo 5.- DEL CATASTRO.** - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

## SECRETARÍA GENERAL

**Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

### a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

Para los predios registrados en el catastro rural, se mantendrán las claves catastrales asignadas por el software que se utiliza en la Unidad de Avalúos y Catastros para la

actualización catastral rural.

**b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - El GAD Municipal del Cantón Zamora se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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 a 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.

## CAPÍTULO II

### DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

**Artículo 10.- 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 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.



## SECRETARÍA GENERAL

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.** - 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 notificará al propietario el valor del avalúo.

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Zamora.

**Artículo 13.- 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 señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o posesionarios en lo rural o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

Las solicitudes para la actualización de información predial se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

## SECRETARÍA GENERAL

**Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Artículo 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.** - 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 reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Artículo 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables 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.

**Artículo 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigente en el presente bienio, 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.

**Artículo 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde 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 del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 22.- GASTOS ADMINISTRATIVOS.** - Todo contribuyente pagará el gasto administrativo correspondiente, de conformidad con las tablas que se describen a continuación; de este rubro se destinará un dólar por cada predio para el al Fondo de Protección y Conservación de las Microcuencas del cantón Zamora, la tasa administrativa es la siguiente:

### GASTOS ADMINISTRATIVOS PARA LOS PREDIOS RURALES SEGÚN LA

**SECRETARÍA GENERAL**

**SUPERFICIE DEL TERRENO**

**BIENIO 2020 – 2021**

SUPERFICIE DEL TERRENO (Has.)		GASTOS ADMINISTRATIVOS (USD)
DESDE	HASTA	
0	5	4,00
5,0001	10	4,50
10,0001	20	5,00
20,0001	30	6,00
30,0001	40	6,50
40,0001	50	7,00
50,0001	60	7,50
60,0001	70	8,00
70,0001	80	9,00
80,0001	90	10,00
90,0001	100	11,00
100,0001	EN ADELANTE	10,00 + 1,00 POR CADA HECTAREA

**CAPITULO IV**

**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Artículo 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

- 1.- El impuesto a la propiedad rural

**Artículo 25.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 26.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

**Artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

*Sectores similares u homogéneos:*

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON ZAMORA**

<i>No.</i>	<i>SECTORES</i>
------------	-----------------

## SECRETARÍA GENERAL

<b>1</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.1	cuadro anexo
<b>2</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.2	cuadro anexo
<b>3</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.3	cuadro anexo
<b>4</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.4	cuadro anexo
<b>5</b>	SECTOR HOMOGENEO 5.2	cuadro anexo
<b>6</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.11	cuadro anexo
<b>7</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.21	cuadro anexo
<b>8</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.31	cuadro anexo
<b>9</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.41	cuadro anexo

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGENEO	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	33333	29474	25614	20000	18246	15789	10175	6316
SH 4.2	12500	11053	9605	7500	6842	5921	3816	2368
SH 4.3	9333	8253	7172	5600	5109	4421	2849	1768
SH 4.4	3517	3109	2702	2110	1925	1666	1074	666
SH 5.2	1096	969	842	658	600	519	335	208
SH 4.11	150000	132632	115263	90000	82105	71053	45789	28421
SH 4.21	116667	103158	89649	70000	63860	55263	35614	22105
SH 4.31	83333	73684	64035	50000	45614	39474	25439	15789
SH 4.41	58333	51579	44825	35000	31930	27632	17807	11053

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al 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,

## SECRETARÍA GENERAL

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, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

#### 1.- GEOMÉTRICOS:

##### 1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR  
 IRREGULAR  
 MUY IRREGULAR

##### 1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL  
 CABECERA CANTONAL  
 CABECERA PARROQUIAL  
 ASENTAMIENTO URBANOS

##### 1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001	a	0.0500
0.0501	a	0.1000
0.1001	a	0.1500
0.1501	a	0.2000
0.2001	a	0.2500
0.2501	a	0.5000
0.5001	a	1.0000
1.0001	a	5.0000
5.0001	a	10.0000
10.0001	a	20.0000
20.0001	a	50.0000
50.0001	a	100.0000
100.0001	a	500.0000
+ de 500.0001		

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

#### 2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA  
 PENDIENTE LEVE  
 PENDIENTE MEDIA  
 PENDIENTE FUERTE

#### 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE  
 PARCIAL  
 OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN**

**1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN  
 SEGUNDO ORDEN  
 TERCER ORDEN  
 HERRADURA  
 FLUVIAL  
 LÍNEA FÉRREA  
 NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS**

**1.00 A 0.70**

DESLAVES  
 HUNDIMIENTOS  
 VOLCÁNICO  
 CONTAMINACIÓN  
 HELADAS  
 INUNDACIONES  
 VIENTOS  
 NINGUNA

**5.2.- EROSIÓN**

**0.985 A 0.96**

LEVE  
 MODERADA  
 SEVERA

**5.3.- DRENAJE**

**1.00 A 0.96**

EXCESIVO  
 MODERADO  
 MAL DRENADO  
 BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS**

**1.00 A 0.942**

5 INDICADORES  
 4 INDICADORES  
 3 INDICADORES  
 2 INDICADORES  
 1 INDICADOR  
 0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad 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 individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y

## SECRETARÍA GENERAL

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

### b.-) 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 constaran 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. 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.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 25.1562; y la constante P2 en el valor de:



## SECRETARÍA GENERAL

22.4571; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M<sup>2</sup> DE EDIFICACIÓN  
 CATASTRO CANTÓN ZAMORA

CONSTANTE DE REPOSICIÓN	Valor
1 piso	22,1562
+ 1 piso	22,4571

ESTRUCTURA	
Rubro Edificación	Factor
<b>Columnas y Pilastras</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2,61
Pilotes	1,413
Hierro	1,412
Madera Común	0,702
Caña	0,497
Madera Fina	0,53
Bloque	0,468
Ladrillo	0,468
Piedra	0,468
Adobe	0,468
Tapial	0,468
<b>Vigas y Cadenas</b>	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,935
Hierro	0,57
Madera Común	0,369
Caña	0,117
Madera Fina	0,617
<b>Entre Pisos</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0,95
Hierro	0,633
Madera Común	0,387
Caña	0,137
Madera Fina	0,422
Madera y Ladrillo	0,37
Bóveda de Ladrillo	1,197
Bóveda de Piedra	1,197
<b>Paredes</b>	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,673
Caña	0,36
Madera Fina	1,665
Bloque	0,814
Ladrillo	0,73
Piedra	0,693
Adobe	0,605
Tapial	0,513
Bahareque	0,413
Fibro-Cemento	0,7011
<b>Escalera</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,101
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,094
Hierro	0,088
Madera Común	0,069
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,044
Piedra	0,06
<b>Cubierta</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	1,86
Hierro (Vigas Metálicas)	1,309
Estereoestructura	7,954
Madera Común	0,55
Caña	0,215
Madera Fina	1,654

ACABADOS			
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Tumbados</b>	
No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	0,215	Madera Común	0,442
Caña	0,0755	Caña	0,161
Madera Fina	1,423	Madera Fina	2,501
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,21	Arena-Cemento	0,285
Tierra	0,006	Tierra	0,1
Mármol	3,521	Grafiado	0,425
Marmetón (Terrazo)	2,192	Champiado	0,404
Marmolina	1,121	Fibro Cemento	0,663
Baldosa Cemento	0,5	Fibra Sintética	2,212
Baldosa Cerámica	0,738	Estuco	0,404
Parquet	1,423	<b>Cubierta</b>	
Vinyl	0,365	No Tiene	0
Duela	0,398	Arena-Cemento	0,31
Tablon / Gress	1,423	Baldosa Cemento	0,205
Tabla	0,265	Baldosa Cerámica	0,738
Azulejo	0,649	Azulejo	0,649
Cemento Alisado	0,4523	Fibro Cemento	0,637
<b>Revestimiento Interior</b>		Teja Común	0,791
No tiene	0	Teja Vidriada	1,24
Madera Común	0,659	Zinc	0,422
Caña	0,3795	Polietileno	0,8165
Madera Fina	3,726	Domos / Traslúcido	0,8165
Arena-Cemento (Enlucido)	0,424	Ruberoy	0,8165
Tierra	0,24	Paja-Hojas	0,117
Mármol	2,995	Cady	0,117
Marmetón	2,115	Tejuelo	0,409
Marmolina	1,235	<b>Puertas</b>	
Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0
Baldosa Cerámica	1,224	Madera Común	0,642
Azulejo	1,396	Caña	0,015
Grafiado	1,136	Madera Fina	1,27
Champiado	0,634	Aluminio	1,662
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,694	Enrollable	0,863
<b>Revestimiento Exterior</b>		Hierro-Madera	1,201
No tiene	0	Madera Malla	0,03
Madera Fina	0,52	Tol Hierro	1,169
Madera Común	0,19	<b>Ventanas</b>	
Arena-Cemento (Enlucido)	0,197	No tiene	0
Tierra	0,087	Hierro	0,305
Mármol	0,9991	Madera Común	0,169
Marmetón	0,702	Madera Fina	0,353
Marmolina	0,4091	Aluminio	0,474
Baldosa Cemento	0,2227	Enrollable	0,237
Baldosa Cerámica	0,406	Hierro-Madera	1
Grafiado	0,379	Madera Malla	0,063
Champiado	0,2086	<b>Cubre Ventanas</b>	
Aluminio	2,652	No tiene	0
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Hierro	0,185
Cemento Alisado	0,821	Madera Común	0,087
<b>Revestimiento Escalera</b>		Caña	0,015
No tiene	0	Madera Fina	0,409
Madera Común	0,03	Aluminio	0,192
Caña	0,015	Enrollable	0,629
Madera Fina	0,149	Madera Malla	0,021
Arena-Cemento	0,017	<b>Closets</b>	
Tierra	0,006	No tiene	0
Mármol	0,103	Madera Común	0,301
Marmetón	0,0601	Madera Fina	0,882
Marmolina	0,0402	Aluminio	0,192
Baldosa Cemento	0,031	Tol Hierro	0,343
Baldosa Cerámica	0,0623		
Grafiado	0,3531		
Champiado	0,3531		
Piedra o Ladrillo hornamental	0,074		

INSTALACIONES	
Rubro Edificación	Factor
<b>Sanitarias</b>	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,109
Canalización Aguas Servidas	0,153
Canalización Aguas Lluvias	0,153
Canalización Combinado	0,549
<b>Baños</b>	
No tiene	0
Letrina	0,031
Baño Común	0,053
Medio Baño	0,097
Un Baño	0,133
Dos Baños	0,266
Tres Baños	0,399
Cuatro Baños	0,532
+ de 4 Baños	0,666
<b>Eléctricas</b>	
No tiene	0
Alambre Exterior	0,594
Tubería Exterior	0,625
Empotradas	0,646

OTRAS INVERSIONES	
Rubro Edificación	Factor
<b>Sanitarias</b>	
Sauna/Turco/Hidromasajes	0
Ascensor	0
Escalera Eléctrica	0
Aire Acondicionado	0
Sist. De Red / seguridad	0
Piscina	0
Cerramientos	0
Vías y Caminos	0

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original,

## SECRETARÍA GENERAL

en proporción 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 este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

**Factores de Depreciación de Edificación Rural**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahare que	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
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
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha

## SECRETARÍA GENERAL

catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque.

**Artículo 28.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 29.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art. 518 del COOTAD

**Artículo 30.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,37 o/oo (cero punto treinta y siete por mil), calculado sobre el valor de la propiedad para el año 2020; y del 0,40 o/oo (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad para el año 2021.

**Artículo 31.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, valores que serán recaudados por el Cuerpo de Bomberos EP., según la base de datos de los catastros otorgados por el GAD Municipal de Zamora.

**Artículo 32.- TRIBUTACION 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 de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la

solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Artículo 33.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del período fiscal así establecido.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

**DISPOSICION FINAL.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día del bienio 2020-2021, una vez que se encuentre sancionada por el Señor Alcalde del Cantón Zamora y sin perjuicio de su publicación en el Registro oficial, gaceta oficial y en el dominio web de la Municipalidad.

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

Es dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Zamora, a los 9 días del mes de diciembre de dos mil diecinueve

Sr. Víctor Manuel González Salinas  
**ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA**

Dr. Francisco Lupercio Figueroa  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE ZAMORA (E)**

El Secretario del Concejo Municipal de Zamora, CERTIFICA, que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL CANTÓN ZAMORA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Zamora, en las Sesiones Ordinarias del 5 de diciembre y 9 de diciembre de 2019, respectivamente. – Lo certifico.

Dr. Francisco Lupercio Figueroa  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA (E)**

Señor Víctor Manuel González Salinas, ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA, en cumplimiento al Art. 248 del COOTAD, adjunto al presente remito a usted, **LA ORDENANZA QUE**

## SECRETARÍA GENERAL

**REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL CANTÓN ZAMORA,** aprobada por el Concejo Municipal en las Sesiones Ordinarias del 5 de diciembre y 9 de diciembre de 2019, respectivamente, con la finalidad de que lo sancione o lo observe, en caso de que se haya violentado el trámite legal, o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y la ley, Zamora, once de diciembre de 2019.- LO CERTIFICO.-

Dr. Francisco Lupercio Figueroa

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA (E)**

Señor Víctor Manuel González Salinas, ALCALDE DEL CANTON ZAMORA, dentro del plazo determinado en el Art. 248 del COOTAD, procedo a sancionar **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL CANTÓN ZAMORA,** por cuanto se ha cumplido con el trámite legal determinado y está acorde con la Constitución y la Ley. - Zamora, once de diciembre de 2019.

Sr. Víctor Manuel González Salinas

**ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA**

El Secretario del Concejo Municipal de Zamora, CERTIFICA, que la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL CANTÓN ZAMORA,** fue sancionada por el Alcalde del cantón Zamora, el día de hoy once de diciembre de 2019.

Dr. Francisco Lupercio Figueroa

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ZAMORA (E)**