

# **EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON PASTAZA**

## **CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con la facultad que le confiere el numeral 10 del Art. 97 y de los artículos 228 y 272 de la Constitución Política de la República;

Que, los artículos 308, 313 y 315 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establecen las disposiciones básicas para la formulación y actualización del catastro de predios urbanos y para el avalúo de las edificaciones existentes en ellos;

Que, la Constitución Política de la República dispone que los gobiernos cantonales gozarán de plena autonomía, y que en uso de su atribución legislativa están facultados para emitir ordenanzas;

Que, es necesario actualizar los sistemas de valoración vigentes de construcciones y terrenos urbanos de conformidad con la realidad física y económica del cantón, misma que permita una aplicación más justa, equitativa, progresiva y proporcional de la carga tributaria a toda la ciudadanía;

Que la Ordenanza de Aplicación y cobro del Impuesto Predial fue expedida en el año 2002 y de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, es obligación de la Municipalidad realizar la actualización catastral cada bienio.

En ejercicio de la facultad que le confieren los numerales 1 y 49 del Art. 63 y artículos 123 y 313 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, expide la siguiente:

## **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS**

**Art. 1.- Objeto.-** Los propietarios de bienes inmuebles ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del Cantón Pastaza se hallan obligados al pago del impuesto a los predios urbanos.

**Art. 2.- Sujeto activo.-** El sujeto activo del impuesto al predio urbano es la Municipalidad de Pastaza.

**Art. 3.- Sujeto pasivo.-** Son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aunque careciesen de personalidad jurídica, como lo establecen los Art. 23, 24 y 25 del Código Tributario, sean propietarios, usufructuarios o poseionarios de bienes raíces ubicados en el perímetro urbano y en las zonas de promoción inmediata del Cantón Pastaza.

## **DE LOS AVALUOS**

**Art. 4.-** Establécese el avalúo del suelo y de construcciones que regirá para el bienio 2006-2007 de conformidad con los criterios constantes en la presente Ordenanza.

**Art. 5.-** Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros, ejecutar todas las actividades referentes al levantamiento catastral y avalúo de las propiedades inmuebles de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Reglamento Orgánico y Funcional del Gobierno Municipal del Cantón Pastaza.

**Art. 6.-** En concordancia con el avalúo practicado por la Dirección de Avalúos y Catastros y a los coeficientes de demérito aprobados por el Gobierno Municipal, la Dirección Financiera Municipal a través de la Sección Rentas, emitirá los títulos de crédito correspondientes al impuesto predial urbano, adicionales y tasas que deben recaudarse conjuntamente.

Para este objeto la Dirección de Avalúos y Catastros, emitirá un reporte catastral en orden alfabético y en orden secuencial de clave catastral, con todos los cambios y actualizaciones realizados hasta el 30 de noviembre del año 2005, utilizando los programas elaborados por el área de Sistemas.

**Art. 7.-** La Dirección de Avalúos y Catastros tendrá a su cargo el mantenimiento de la información y la evaluación permanente de los predios registrados en el Sistema Catastral Urbano.

**Art. 8.-** El Sistema Catastral Urbano del área urbana del cantón Pastaza, contiene la información sobre las características físicas, jurídicas y económicas en la ficha predial urbana.

**Art. 9.-** El registro de la información catastral para la práctica de avalúos estará contenido en los siguientes documentos:

*a) Ficha predial urbana;*

*b) Plano base en escala: 1: 10.000*

*c) Plano de valoración de zonas geo-económicas del suelo urbano;*

d) *Plano de zonificación, sectorización y notación manzanera; y,*

e) *Tabla de valoración de edificaciones.*

**Art. 10.-** Para determinar el avalúo comercial se considerarán los siguientes estudios:

a) *De valoración masiva del suelo urbano, a partir de la obtención de Zonas Homogéneas Físicas y generación de Zonas Geo-económicas.*

b) *De valoración de edificaciones a partir del principio metodológico del Costo de Reposición, analizando y definiendo sistemas constructivos existentes,*

**Art. 11.-** Para el cálculo del avalúo individual de las propiedades se procederá a efectuar el avalúo de manera separada para el terreno y para las edificaciones. Proceso que está desarrollado en los módulos de cálculo del Sistema Catastral Multifinalitario, en base a la información disponible en la Dirección de Avalúos y Catastros.

**Art. 12.-** Para el cálculo del avalúo comercial catastral se aplicará el factor de demerito que para el efecto aprobará el Gobierno Municipal del Cantón Pastaza, sobre el análisis de la capacidad contributiva de la comunidad.

## **CAPITULO II**

### **PROCEDIMIENTOS DE ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO**

**Art. 13.-** La actualización de la información catastral estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros, la actualización es una actividad permanente en coordinación con las diferentes direcciones y departamentos municipales afines a la actividad catastral, la misma que se efectuará por medio de las rutinas necesarias para actualizar la información referida al propietario, terreno y edificaciones.

**Art. 14.-** La actualización del Sistema de Catastro Urbano, tratará los siguientes aspectos:

a) Incorporación de nuevas propiedades que no se encuentren catastradas,

b) Modificación de los datos referidos a las propiedades, particularmente los siguientes:

b1) Cambio de dominio.

- b2) Nuevas construcciones, aumento de área construida, mejoras y otras modificaciones físicas,
- b3) Subdivisión de o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características del lote o de los lotes preexistentes en base a las normas establecidas por la Dirección de Planificación.
- b4) Nuevas características de las vías o de las obras de infraestructura realizadas por la Dirección de Obras Públicas.
- b5) Nuevas urbanizaciones; y,
- b6) Declaratorias de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales; acciones y derechos.

**Art. 15.-** La actualización de los datos que corresponden a las letras a) y b) del artículo 14 de la presente ordenanza, dará lugar a que se actualice el avalúo de las propiedades urbanas; el nuevo avalúo será utilizado para la recaudación tributaria, desde el 1 de enero del 2006, de títulos de crédito por concepto de impuesto predial urbano, adicionales de Ley y las tasas respectivas.

**Art. 16.-** Para proceder a la actualización de los datos como lo dispone el Art. 14 de la presente ordenanza, las direcciones de planificación, financiera, Obras Públicas e Higiene y Salubridad, son las responsables de que se cumplan los flujos, rutinas y procedimientos administrativos en aquellas actividades que conlleven el registro de nuevos datos. Las direcciones Financiera, de Higiene y Salubridad y de Obras Públicas, comunicarán a la Dirección de Avalúos y Catastros dentro del mes en que se realizare el trámite respectivo, la puesta en servicio de nuevas obras de infraestructura y equipamiento respectivamente; el incumplimiento de esta disposición será responsabilidad de las direcciones indicadas en este artículo, para lo cual el plano base es un importante documento.

Todas las direcciones están obligadas a solicitar la clave catastral para tramitar cualquier solicitud relacionada a una propiedad urbana.

**Art. 17.-** El levantamiento, registro, y actualización del sistema de catastro del área urbana del cantón Pastaza, es función de la Dirección de Avalúos y Catastros. En tal sentido será la indicada Dirección la responsable del cumplimiento de las disposiciones para los procedimientos administrativos que determina la presente ordenanza.

**Art. 18.-** La Dirección de Avalúos y Catastros llevará anualmente los reportes catastrales tanto en orden alfabético de propietarios como en orden secuencial de clave catastral, reporte que dispondrá de la siguiente información: clave catastral, nombre del propietario, dirección del predio, superficie de terrenos y construcciones, avalúo comercial catastral de terrenos y de construcciones,

avalúo comercial total y el avalúo imponible, deducciones hipotecarias, y base imponible.

La Dirección de Avalúos y Catastros, dispondrá que los reportes catastrales sean actualizados dentro de los quince días laborables en que se recibirá el reporte de los cambios de nombre del o de los propietarios de los predios urbanos, como efecto de nuevos datos que provengan del cumplimiento de actividades relacionadas con los artículos 9 y 10 de la presente ordenanza.

**Art. 19.-** Las solicitudes de deducciones podrán presentarse hasta el 30 de noviembre de acuerdo con la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

## **PROCEDIMIENTOS DE APLICACIÓN DEL AVALUO COMERCIAL**

Aplicación del Plano de Valoración De Zonas Geo – Económicas para la Valoración de los Terrenos y la Tabla de Agregación de Valores para la Valoración de las Construcciones.

**Art. 20.-** Avalúo de terrenos.- Para la determinación del avalúo comercial de terrenos se aplicará el plano de valoración de zonas geo-económicas, que es resultado del estudio de valoración masivo del suelo urbano desarrollado a partir del fundamento metodológico de establecer zonas homogéneas y por la definición de zonas geo-económicas, graficadas en el plano anexo a la presente ordenanza.

El valor individual del predio será determinado por la siguiente ecuación:

$$VSU = VI \times \frac{(I + T + L + S) + C}{2}$$

2

Donde:

VSU = Valor del suelo Urbano por cada metro cuadrado  
VI = Valor Investigado, que se obtiene del plano de Zonas Geoeconómicas  
I = Coeficiente de afectación por Infraestructura  
T = Coeficiente de afectación por Topografía  
L = Coeficiente de afectación por Localización  
S = Coeficiente de afectación por la relación Superficie-Frente-Fondo  
C = Coeficiente de afectación por Constructibilidad

### **POR LA INFRAESTRUCTURA**

Porcentaje máximo: 50%

Coeficiente máximo: 0.50

INFRAESTRUC TURA	0	1	2	3	4	5
CAPA DE RODADURA	NO TIENE	LASTRE	EMPEDRADO	ADOQUINADO	H. SIMPLE	ASFALTO
	0.000	0.076	0.084	0.141	0.200	0.143
AGUA POTABLE	NO TIENE	SI TIENE				
	0.000	0.033				
ENERGIA ELECTRICA	NO TIENE	SI TIENE				
	0.000	0.043				
ALCANTARILLADO	NO TIENE	SI TIENE				
	0.000	0.162				
ACERAS	NO TIENE	SI TIENE				
	0.000	0.037				
BORDILLOS	NO TIENE	SI TIENE				
	0.000	0.025				

### POR LOCALIZACION DEL PREDIO EN LA MANZANA

Porcentaje máximo: 20 %

Coeficiente máximo: 0.20

Ubicación del predio	Coef.	Factor de Afectación
Esquinero	0.20	1.00
En cabecera	0.20	1.00
Manzanero	0.20	1.00
Intermedio un frente	0.18	0.90
Intermedio dos frentes	0.18	0.90
En L	0.18	0.90
En T	0.18	0.90
En cruz	0.18	0.90
Manzanero triangular	0.18	0.90
Triangular	0.14	0.70
En callejón	0.14	0.70
Interior	0.14	0.70

## POR TOPOGRAFIA

Porcentaje máximo: 15 %

Coefficiente máximo: 0.15

Respecto a la vía	Coef.	Factor de Afectación
A nivel	0.15	1.00
Sobre nivel	0.14	0.90
Pendiente ascendente	0.13	0.85
Bajo nivel	0.12	0.80
Pendiente descendente	0.11	0.75
Accidentado	0.09	0.60

## RELACION FRENTE-FONDO Y SUPERFICIE DEL TERRENO

Porcentaje máximo: 15 %

Coefficiente máximo: 0.15

Rango en m	Coeficiente		Factor de Afectación	
	0,5 < F/f < 2	0,5 > F/f > 2	0,5 < F/f < 2	0,5 > F/f > 2
0 - 100	0.15	0.14	1.00	0.90
101 - 500	0.14	0.12	0.90	0.80
501 - 1000	0.12	0.11	0.80	0.70
1001 - 2000	0.09		0.60	
2001 - 3000	0.08		0.50	
3001 - 5000	0.06		0.40	
Mayor a 5000	0.05		0.30	

## POR CONSTRUCTIBILIDAD

Porcentaje máximo: 100 %

Coefficiente máximo: 1.00

Condición	Coef.	Factor de Afectación
Edificable	1.00	1.00
Edificable con mejoras	0.80	0.80
No edificable	0.40	0.40

**Art. 21.- Avalúo de construcciones.-** Para la determinación del avalúo comercial de las construcciones se aplicará la tabla de agregación de valores, que es el resultado del estudio de valoración masiva de edificaciones, desarrollado a partir del fundamento metodológico del costo de reposición analizando y definiendo sistemas constructivos existentes.

A partir de la tabla de valoración de edificaciones, aplicadas a las características constructivas de las edificaciones, se realiza la sumatoria de los diferentes rubros en relación a la codificación constante en la ficha predial urbana, esta sumatoria nos genera el valor por metro cuadrado de construcción, a la misma que se aplicará los coeficientes de depreciación por:

1. La relación entre la edad de la unidad habitacional y la vida útil de los materiales empleados en las columnas, paredes y cubierta, a través de la siguiente relación matemática:

$$fed = (1 - 1/Vmpe)^{edad}$$

$$Vmpe = (0.60 \times vuc) + (0.35 \times vup) + (0.05 \times vut)$$

Vmpe= vida útil promedio total de los elementos de la estructura

vuc= vida útil de las columnas

vup= vida útil de las paredes

vut= vida útil de la cubierta

edad = edad cronológica de la edificación

MATERIAL / ELEMENTO CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL		
	COLUMNAS	PAREDES	TECHO
BLOQUE / LADRILLO	40	40	X
HIERRO	42	X	X
HORMIGÓN ARMADO	45	45	45
MADERA	30	25	X
CAÑA	30	25	X
PIEDRA	43	42	X
FIBRO CEMENTO	X	32	10
PAJA	X	X	5
ZINC	X	X	10
TEJA COMUN	X	X	15



TEJA VIDRIADA	X	X	20
GALVALUME/ACERO	X	X	30
METALICO ACUSTICO	X	X	40

2.Estado de Conservación de la edificación en la que se consideran los valores siguientes:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	PORCENTAJE DE DEPRECIACION	FACTOR DE APLICACION
MUY BUENO	0%	1.00
BUENO	20%	0.80
REGULAR	40%	0.60
MALO	70%	0.30

Paral obtener el valor unitario comercial de las edificaciones se aplicará la siguiente ecuación:

$$VE = VR \times A \times \left( \frac{fed + fco}{2} \right)$$

Donde:

VE = Valor actual de la edificación

VR = Valor de Reposición

Que se obtiene de la sumatoria de los precios de los elementos constructivos de la edificación

A = Área de la edificación

fed = Factor de depreciación por edad

fco = Factor de depreciación por estado de conservación

**Art. 22.-** Notificaciones.- Publicada esta ordenanza en el Registro Oficial, así como los avisos por la prensa escrita y mediante carteles fijados en los lugares públicos del cantón, conforme lo determina los Arts. 346 y 475 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y Capítulo V del Título I del Libro Segundo del Código Tributario, los contribuyentes verificarán en la Sección de Recaudación, el impuesto que corresponda al nuevo avalúo.

**Art. 23.-** Observaciones.- Practicados los avalúos catastrales y efectuada la notificación general o individual, referido en el artículo anterior los contribuyentes podrán presentar observaciones a la Dirección de Avalúos y Catastros

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán un recargo del diez por ciento (10%) anual.

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

**Art. 30.- Intereses por mora.-** A partir de su vencimiento, el impuesto al predio urbano 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 de pago, de conformidad con el Art. 20 del Código Tributario.

**Art. 31.- Liquidación de los créditos.-** Al efectuarse la liquidación 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 reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 32.- 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.

**Art. 33.- Certificación de avalúos.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre avalúos 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 comprobante de pago de la tasa establecida en la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos.

**Art. 34.- Reclamos.-** Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley.

**Art. 35.- Sanciones.-** De acuerdo al tipo de infracción, se aplicará las sanciones previstas en la Sección II del Capítulo I del Título IX de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de ser el caso.

Las multas serán aplicadas por el Alcalde a solicitud del Director Financiero Municipal y entregadas a la Tesorería Municipal.

**Art. 36.- Procedimiento.-** En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta Ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y del Código Tributario.

**Art. 37.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.