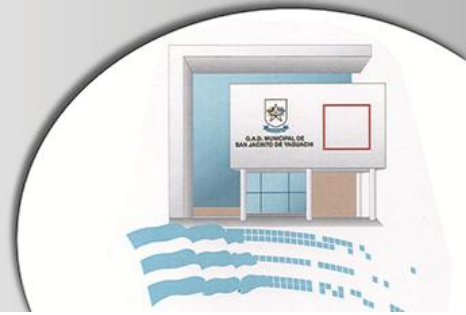




# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



## EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI.

### CONSIDERANDO:

**Que,** se encuentra vigente **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN YAGUACHI PARA EL BIENIO 2015-2016** aprobada por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi en sesiones ordinarias celebradas el veinte de diciembre del año dos mil doce y veinticuatro de enero del dos mil trece;

**Que,** el Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

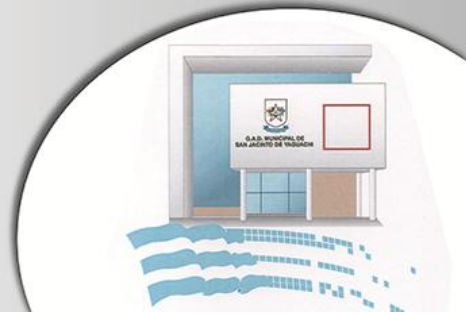
**Que,** el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

**Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9) Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que,** el Art. 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.



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**Que**, el Art. 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**, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.". Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

**Que**, el Art. 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 Art. 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, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

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;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 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 COOTAD 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.



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**Que,** los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, 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,** el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

**Que,** el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, determina que son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana:

a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente;

b) Las leyes que facultan a los GAD Municipales o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,

c) Las ordenanzas que dicten los GAD Municipales o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

**Que,** el Art.490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece que los impuestos municipales o metropolitanos son de exclusiva financiación de dichos gobiernos autónomos descentralizados o de coparticipación;

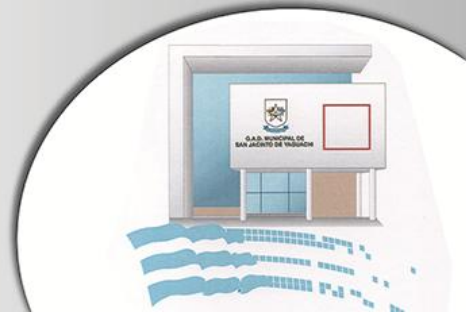
**Que,** el Art.491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina que para la financiación municipal se considera impuesto municipal el impuesto sobre la propiedad urbana.-

**Que,** el Art.492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización dispone que los GAD Municipales reglamentaran mediante ordenanza el cobro de sus tributos.-

**Que,** el Art.494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización en su tenor literal manifiesta: Actualización del catastro.- Los GAD Municipales y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**Que**, el Art.495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina la forma y elementos obligatorios para establecer el valor de la propiedad, 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 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.

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.

En uso de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del Art.57 y Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en concordancia con el Art.264 de la Constitución de la República del Ecuador.

## **EXPIDE:**

### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI PARA EL BIENIO 2017-2018.**

**Artículo 1.- OBJETO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbana del cantón, determinadas de conformidad con la ley y ordenanzas municipales.

El Concejo Cantonal de Yaguachi, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral urbano con vigencia para el bienio 2017-2018.

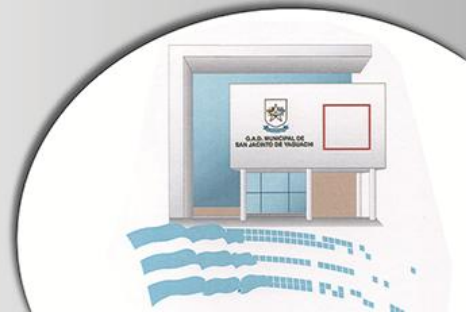
**Artículo 2.- ÁMBITO.-** Las disposiciones establecidas en la presente ordenanza se aplicarán a los predios urbanos de la cabecera cantonal y demás zonas urbanas del Cantón Yaguachi.

**Artículo 3.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos y recargos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi.

**Artículo 4.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos de los impuestos y recargos en calidad de contribuyentes o responsables los propietarios, usufructuarios o poseedores de los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas sean estas personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, las demás entidades aunque careciesen de personería jurídica y los señalados en el artículo 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario.



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**Artículo 5.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-** Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros administrar y actualizar la información catastral y del valor de las propiedades urbanas.

La Dirección Financiera Municipal, corresponde notificar por la prensa a los propietarios de predios, haciéndoles conocer la realización del inventario y avalúo catastral a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano y recargos.

**Artículo 6. – DEL CATASTRO PREDIAL URBANO.-** Es el inventario de los bienes inmuebles públicos y privados inmersos en el área urbana de la cabecera cantonal y demás zonas urbanas del Cantón y constituye información catastral anotada en la respectiva ficha predial urbana de conformidad con:

**6.1. Información jurídica:** Compuesta de datos legales referentes al derecho de propiedad o derecho posesorio sobre el bien inmueble, que constan respectivamente en escritura pública o instrumento notariado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Yaguachi; y, el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el libro de registro municipal del bien de su propiedad o patrimonio si fuere el caso.

**6.2. Información físico-técnica:** Compuesta de datos físico-técnicos tomados en campo respecto a: levantamiento; empadronamiento de predios urbanos; ubicación geográfica; identificación y establecimiento de códigos catastrales sean estos actuales, anteriores y urbanísticos; inventario de: características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación del predio levantado, depuración de información catastral tomada en campo, valuación del suelo por metro cuadrado, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipo, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman.

**6.3. Información económica y tributaria.-** Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica que genera el avalúo comercial o estimado real, que sirve de base imponible para determinar el impuesto predial urbano a regir en el bienio 2017-2018.

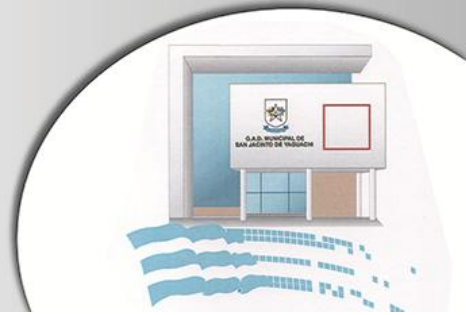
**Artículo 7.- DE LA FICHA PREDIAL URBANA.-** Es el documento cuya aplicación y procesamiento a través del software de catastro urbano da como resultado el impuesto predial urbano para el bienio 2017-2018.

La información catastral que consta en la ficha predial urbana del cantón Yaguachi, se diseñó de conformidad con los requerimientos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi, la misma que consta agregada a esta ordenanza como anexo.

**Artículo 8.- LOS COMPONENTES DEL CATASTRO.-** El catastro de los predios urbanos se realizará en atención a los siguientes procesos:



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**8.1. Del título de dominio de los predios.-** Los predios debidamente legalizados, esto es, con información debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, serán ingresados en el registro catastral, generando el código catastral y demás información, tal como consta en la ficha predial urbana.

**8.2.- De predios sin título de dominio.-** Las edificaciones que se levanten sobre solares de particulares, municipales y estatales que se encontraren improductivos por más de 10 años, previo a un censo e inspecciones de la autoridad competente, constarán en el registro catastral en calidad de poseionarios.

**8.3.- Cartografía digital y fotografía de las propiedades.-** El material cartográfico o digital de solares y edificaciones, que empleara El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi a favor de la comunidad, producto del levantamiento de las propiedades en campo y la información que tiene como base imagen satelital del área del Cantón. Se cuenta además las fotografías debidamente identificadas con el código predial urbano de las propiedades levantadas en el censo catastral urbano.

**Artículo 9.-DE LOS AVALÚOS.-** La valuación es la fijación del valor del bien inmueble, señalando su costo.

**9.1.- Valuación de predios urbanos.-** 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 él mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio y natural del inmueble.-

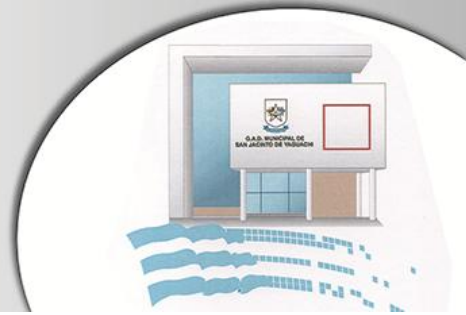
**9.2.- Valor del suelo.-** El Valor del suelo es el precio unitario del suelo urbano, su valoración se realiza tomando en consideración áreas territoriales urbanas constituidas a través de zonas, sectores y manzanas en función de su ubicación, topografía, infraestructura y servicios básicos existentes, estratos socio-económicos asentados en diversas áreas territoriales. Se consideró la oferta y demanda de mercado inmobiliario del área urbana del Cantón; estableciéndose valores promedio relacionados con los valores de oferta y mercado existentes. Se aplicó factores de aumento o reducción del valor de la propiedad dando como resultado un coeficiente total, que es el producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo y de servicios básicos.

**9.3.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno.-** Se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor terreno por los aspectos geométricos, topográficos, servicios básicos y tipo de suelos, de conformidad con lo establecido en el artículo 502 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización.

- **Valor promedio por metro cuadrado del suelo,** obtenido del mercado de valores existentes en áreas territoriales urbanas del Cantón.
- **Área de solar**
- **Coeficientes de aumento o reducción**
- **Coeficiente geométrico**
- **Factores**



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



- **Frente.-** Se determina por la raíz cuadrada de la relación entre el frente del lote a valuar y del lote tipo. Cuando el frente del lote a valuar sea menor de la mitad del lote tipo, se aplicará 0.84.

Cuando el frente del lote a valuar sea mayor que el doble del lote tipo, se aplicará 1.19.

$$Ff = (fLV/Flt) \mathbf{0.25}$$

**Fondo.-** Este factor se determina considerando la longitud del fondo del lote tipo y del lote a valuar. Si la longitud del fondo del lote a valuar es mayor que la del lote tipo y es menor o igual al doble del fondo del lote tipo se aplicara un coeficiente de 0.90. Si el fondo del lote a valuar es mayor que el doble del lote tipo se aplicara un coeficiente de 0.80. Si es menor o igual al fondo tipo se aplicara un coeficiente de 1.

**Área.-** Para determinar el factor área se establece la relación: área de lote tipo y de lote a valuar. Se determina máximo 1.20 y mínimo 0.80 para factor de aumento o reducción de área.

$$\mathbf{Factor\ área\ (FA) = 0.20(ALT/ALV)+0.80}$$

**Factor de Irregularidad.-**Cuando el lote a valuar tiene forma irregular se aplicara un coeficiente de 0.90

En predios destinados a comercio ubicados en áreas comerciales, se aplicará porcentaje de incremento de 10%.

### **Coeficiente topográfico:**

#### **Factor:**

A nivel: 1,00  
Ascendente: 0.97  
Descendente: 0.96  
Accidentado: 0.50

### **Coeficiente tipo de suelo:**

#### **Factor:**

Seco: 1,00  
Inundable: 0.90  
Inestable: 0.80  
Rocoso: 0.60

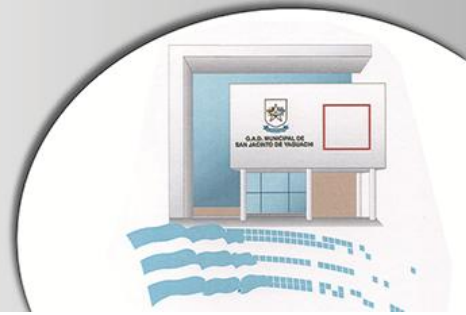
### **Coeficiente por servicios básicos:**

#### **Factor:**

Todos los servicios: 1.00  
Menos un servicio básico: 0.95  
Menos dos servicios básicos: 0.90  
Menos tres servicios básicos: 0.85  
Ningún servicio básico: 0.70



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



El coeficiente total (CT) resultante del producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo, servicios básicos y otros similares, no podrá ser mayor a 1.30 ni menor a 0.70.

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos, se aplicarán los mismos factores de aumento o reducción fijados para los lotes o solares establecidos en el numeral 8.3.

Para proceder a la valoración del suelo, apruébese el plano y tabla de valores por metro cuadrado de superficie para las diversas áreas territoriales urbana, definida a través de sectores, subsectores y manzanas.

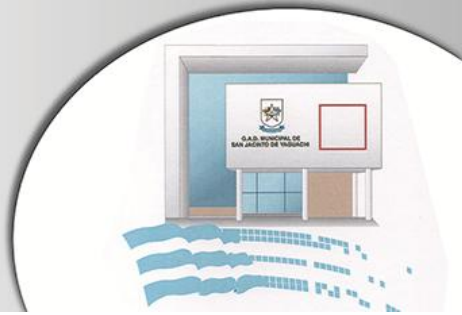
Los valores aprobados por el Concejo Cantonal constan en la tabla simplificada de **valores por metros cuadrados de suelo urbano, vigentes** para el bienio 2017-2018 y que se presenta a continuación:

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
10	10	BARRIO CENTRO DE YAGUACHI	01 A 17; 26	55,00
	10	BARRIO CENTRAL	18 A 22	52,00
	20	YAGUACHI NUEVO CENTRO	04 A 08; 10 A 25	55,00
	20	YAGUACHI NUEVO CENTRO	01 A 02	52,00
	20	PARTE POSTERIOR AL SISTEMA DE AGUA POTABLE	25 A 27	52,00
	30	CDLA. JUAN DE DIOS BARZOLA PEÑAFIEL	14 A 16; 24 A 26; 28 A 55; 66 A 67	43,90
	30	CDLA .LEON FEBRES CORDERO	57 A 64	45,00
	30	SECTOR LA "Y"	01 A 07; 17 A 22	32,36
	40	CDLA. PEDRO J. MONTERO	04 A 05; 07 A 08,10; 20 A 42; 44,80	30,00
	40	CDLA. PEDRO J. MONTERO	01 A 03; 12 A 19; 45 A 49; 60	31,20
	40	CDLA. PEDRO J. MONTERO	69;INVASIONES	20,00
	50	CDLA. SAN JACINTO	26 A 30	31,20
	50	CDLA. LOS ALMENDROS	01 A 05	32,15
	50	CDLA. LOS GIRASOLES	20 A 21	33,20
	50	CDLA. BATALLON YAGUACHI	06 A 16; 23 A 25	31,20
50	CDLA. EL TAMARINDO	52 AL 54; 59,60,65,66,79	30,00	





# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019

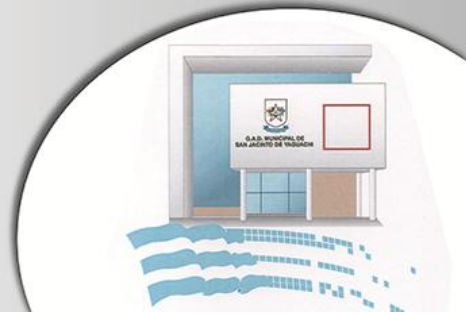


50	CDLA. EL TAMARINDO	40 A 51; 55 A 58; 61 A 64; 67 A 78	31,20
60	CDLA. FERROVIARIA	11 A 12	17,30
70	LOTIZACION VALLE DE JERUSALEM	10 A 57	15,80
80	LOTIZACION ROLANDO CROW	10 A 28	15,80
90	LOTIZACION HERIBERTROPOLI	01 A 06	15,80

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
20	10	CDLA. RITO NIEVES	01-02-03-04-05	50,20
			06-07-08-09-010 y 011	40,00
	10	CDLA. ASOCIACION DE COMERCIANTES MINORISTAS	19-24-15	50,20
			16-20-25-17-21-26	40,00
			18-22-23-27-28	30,00
	10	CDLA. 16 DE DICIEMBRE	29-43-44-30-42-45-56-31-41-46-55	50,20
			47-54-48-53-32-34-40-49-52	40,00
			35-39-50-36-38-51-37	30,00
	10	COOPERATIVA PARAISO	057 -058	50,20
			059-060	40,00
	10	COOPERATIVA NUEVA JERUSALEN	61-062-063-064	49,10
			065-066-067-068-069-070	30,00
	10	COOPERATIVA GENOVEVA	77 A 82	30,00
			71 A 76	30,00
	20	COOPERATIVA 10 DE ENERO	83 A 100	48,70
			01-02-05-08-011	48,70
	20	EL CRUCE	06-07-09-10-12-13	30,00
			03-04	22,50
			03, 04, 30 A 35	22,00
	20	LIRIO DE LOS VALLES	03, 04, 30 A 35	22,00
30	LOTIZACION TIWINZA	21 A 32; 37,38	35,00	
30	SOCIEDAD AZUAYA 3 DE NOVIEMBRE	01 A 18	30,00	
40	LOTIZACION NUEVA ESPERANZA	01-02-03-19-05-06-07-08-09	45,20	
		04-018-013-012-011-010	30,00	
		15-14-16-17	22,50	
40	LOTIZACION LA CARLOTA	25 A 30	22,00	
50	CDLA. 12 DE OCTUBRE	016-015-014-013	45,20	
		012-011-010-07-09-08	30,00	
50	CDLA. UNIDOS VENCEREMOS	17-18-19-20-21-22	45,20	
		25-26-28-30-32	30,00	



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



			27-29-31-33	22,50
50	COOPERATIVA SAN JACINTO FUERZA DEL CAMBIO		DESDE 10 A 19	40,00
			DESDE 21 A 96	30,00
60	SINDICATO DE OBREROS INIAT		10-11-12-13	45,00
			14-15-16-17	30,00
70	LOTIZACION PUEBLO NUEVO		10 A 13	22,50
70	LOTIZACION MARIA LUISA		14 A 17	22,50
80	FORTIN 1 Y 2		1 AL 12	22,50
90	CAPRICORNIO		1 A 11	22,50

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
30	10	PEDRO J. MONTERO (BOLICHE)	02 A 04; 09, 11	29,20
	10	PEDRO J. MONTERO (BOLICHE)	01,10,11,13	30,50
	20	PEDRO J. MONTERO (BOLICHE)	02 A 05; 08,09,13,14	29,20
	20	PEDRO J. MONTERO (BOLICHE)	06,07; 10 A 12	30,50
	30	ASOCIACION ORENSE	1	15,80
	40	RECINTO BUENA FE	01 A 16	22,30

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
40	10	CONE	10 A 17	22,30

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
50	10	TRES POSTES	10 A 29	21,40



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**9.4.- Avalúo de edificaciones.** Para determinar el valor estimado real de las edificaciones, se ha considerado:

- **Área de las construcciones existentes.**
- **Valor de reposición** de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido a través de método de reposición.
- Factor de depreciación. - Está en relación con:
  1. Vida útil de la construcción.
  2. Años de construcción.
  3. Estado de conservación de la construcción.

Se definió tipología de construcciones, de conformidad con sus elementos constructivos; generando diversos valores para cada uno de ellos.

**Valor comercial o estimado real.-** El área construida multiplicada por el valor por metro cuadrado de construcción conforme a su tipología, y el factor de depreciación conformado por vida útil, años de construcción y estado de conservación de la construcción, da como resultado el valor comercial o estimado real de la edificación.

Las tablas simplificadas de valores por metro cuadrado de construcción constan a continuación:

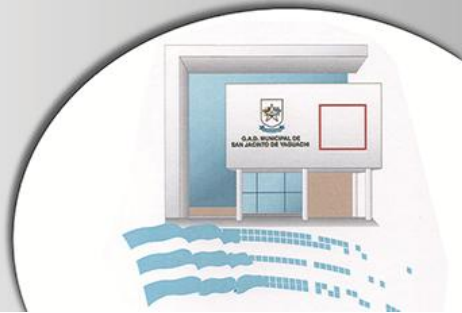
## TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR M<sup>2</sup>. DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL BIENIO 2017-2018

### ESTRUCTURA: HORMIGON ARMADO – METALICA

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCION COMPONENTES BASICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MIXTA. No. PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-MADERA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-CAÑA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE-CARTON Prensado-YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS SANITARIAS ECONÓMICAS.	86,00
HABITACIONAL ECONOMICA No. DE PISOS: 1	PISO: H. SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO-VYNIL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC- GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: YESO- CARTON Prensado; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS-EMPOTRADAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS ECONOMICAS.	180,00
HABITACIONAL MEDIO No. DE	PISO: H. SIMPLE - ARMADO, SOBRE PISO: BALDOSAS - CERAMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-	230,00



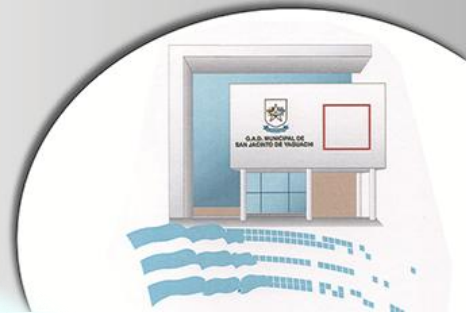
# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



PISOS: HASTA 2	GALBALUM; TUMBADO: YESO- YESO ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO	
HABITACIONAL DE PRIMERA. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON- CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO- FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA- VAPOR.	280,00
HABITACIONAL DE LUJO. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MÁRMOL- PORCELANATO-MARMETÓN-DUELAS DE MADERA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS DE EXCELENTE CALIDAD; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS).	330,00
EDIFICIO 3-4 PISOS	PISO: HORMIGON SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO- MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO, INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA, INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	310,00
EDIFICIO 5-9 PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA- CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL- DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	360,00
EDIFICIO 10 O MÁS PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA- CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL- DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	410,00
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA- SOBREPUESTA.	7000
GALPÓN CERRADO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO ECONÓMICA; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	95,00



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



GALPÓN INDUSTRIAL LIVIANO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO, SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO MEDIO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	130,00
GALPÓN INDUSTRIAL PESADO 1 o MÁS PISOS	PISO: H. ARMADO; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO-ZINC-GALBALUM.; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: MEDIO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	155,00

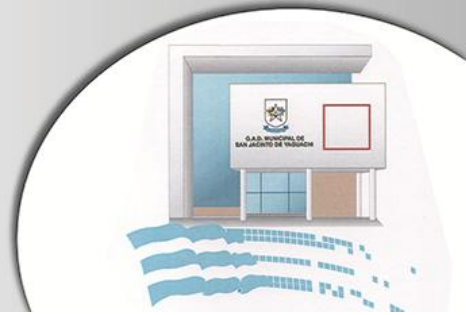
## ESTRUCTURA: MADERA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCION COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
RUSTICA 1 A 2 PISOS	PISO: MADERA-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOBREPUESTA.	25,00
MIXTA. 1 A 2 PISOS.	PISO: HORMIGÓN SIMPLE- MADERA; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC - GALBALUM - ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: CARTON PRENSADO - YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE - NO TIENE;	58,00
GALPON 1 PISO	PISO: TIERRA-HORMIGON SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBANO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.	40,00
COBERTIZO 1 PISO	PISO: TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO. NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: NO TIENE- SOBREPUESTA.; INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE	34,00

**9.5.- Avalúo de edificaciones no terminadas.-** A los predios con edificaciones no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en **30 %**. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra **del 60%** en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento), puertas, ventanas; se considerará en construcción, con avance de obra en **80%**.



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



Cuando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área constará incluida en "área construida sobre losa". Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más.

A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

COMPONENTES DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCIÓN	PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA %
Movimientos de tierra, excavación, Y cimentación no concluida.	0
Cimentación y columnas	30
Cimentación, estructura, paredes o cubierta	60
Cimentación, estructura, paredes cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias.	80

## 9.6. Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.-

Las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal serán valuadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alícuotas correspondientes a los predios de cada condómino.

**9.7.- Factores de depreciación de edificaciones.-** El Factor de depreciación está dado por:

- Vida útil de la edificación.
- Años de construcción.
- Estado de conservación.

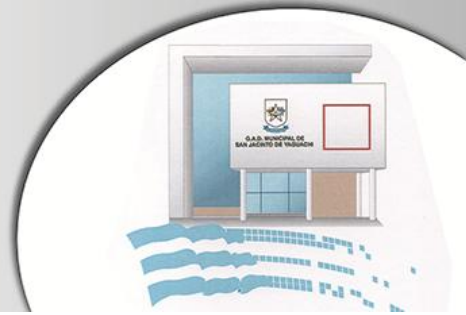
**Vida útil.-** Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.

**Años de construcción.-** Se determinarán los años que tiene de construida la edificación a través de la información que hubieren otorgado los propietarios o en la estimación realizada por el Censador.

**Estado de conservación.-** Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**Nuevo.-** Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 1 año de construida.

**Bueno.-** Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

**Regular.-** Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

**Malo.-** Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

**Obsoleto.-** Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

Las construcciones en obsolescencia que no hayan sido calificadas como tales, tendrán una depreciación de hasta el 60% respecto al valor de la edificación.

**Artículo 10.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-** De acuerdo al análisis realizado y aplicando el art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, conservando los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria consagrados en el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador y conforme al Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, "Al Valor de la propiedad urbana se le aplicara un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 por mil) y un máximo de cinco por mil (5.00 por mil) que sería fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal".

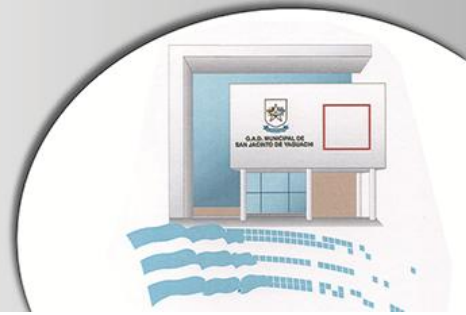
De acuerdo al nivel socio-económico se genero la siguiente tabla:

## TARIFA A APLICAR BIENIO 2017-2018

Rango de avalúo en USD			Tarifa (por mil )
0.00	a	25 R.M.B.U.	0.70
25 R.M.B.U.+0.01	a	20,000.00	1.00
20,000.01	a	30,000.00	1.20
30,000.01	a	45,000.00	1.50



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



45,000.01	a	60,000.00	1.75
60,000.01	a	75,000.00	2.00
75,000.01	a	85,000.00	2.20
85,000.01	a	200,000.00	2.25
200,000.01		en adelante	3.00

**PARA LA EMISION DEL IMPUESTO PREDIAL se deben considerar los siguientes datos:**

1. Exoneración conforme a la Ley del Anciano= 500 \* RMBU
2. Exenciones Generales establecidas en el Art. 34 del Código Tributario.-
3. Art. 22 del Reglamento de Culto religiosos.-
4. Exenciones detalladas en los Art.509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.-

Los impuestos generados en el bienio no podrán ser menores al Impuesto del año 2016, utilizando como valor de referencia, excepto los predios que posean algún tipo de exoneración o por diversas circunstancias.

**Artículo 11.- DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-** Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido en el Art. 504 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 12.- APLICACIÓN DEL RECARGO ANUAL E IMPUESTOS ADICIONALES A SOLARES NO EDIFICADOS Y CONSTRUCCIONES OBSOLETAS.**

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi.

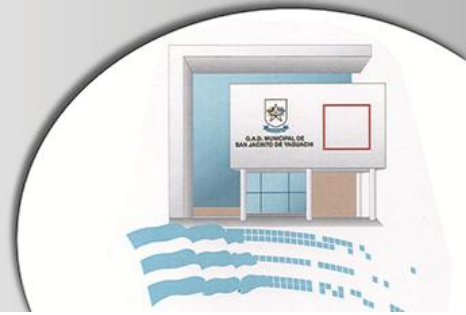
Se considerará como solares no edificados, a aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará a solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a los solares que estén situados en zonas que cuenten con servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.





# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



De conformidad con el artículo 508 del referido Código; los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; este impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.-
- b) El dos por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código, pudiéndose aplicar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Artículo 13.- PERIODO DE PAGO DEL IMPUESTO.-** Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

Los pagos que se realicen durante la primera quincena de los meses de enero a junio inclusive, tendrán los descuentos de diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento; respectivamente. Si el pago se efectuare durante la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento anual.

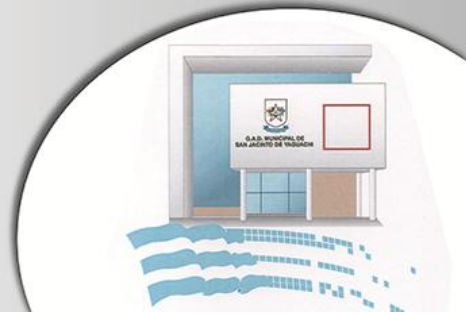
FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

Vencido el año fiscal, el GAD Municipal cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 21 del Código Tributario, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

**Artículo 14.-** De conformidad con el Art. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización referente al destino del impuesto a predios urbanos; el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**Artículo 15.- CLASIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS.-** Para efectos de identificación de predios urbanos en el sistema catastral, éstos se clasifican de conformidad con la siguiente nomenclatura y descripción:

- A** Solar y edificación de propiedad particular y uso residencial.
  - A1** Solar de propiedad particular con edificación de propiedad de otra persona y uso residencial.
  - A2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona y uso residencial.
  - A3** Inmueble de propiedad particular declarado obsoleto, sin obligación de recargo.
  - A4** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración por estar amparado en el patrimonio familiar.
  - A5** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación del 100% de exoneración por Ley del Anciano.
  - A6** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
  - A7** Solar y edificación con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
  - A8** Casas que se construyan con préstamos otorgados por el IESS, BEV, asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda. (Sólo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto. En las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aún cuando los demás estén sin terminar.)
  - A9** Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles, debidamente receptadas por el GAD Municipal.
  - A10** Solar con nueva edificación terminada entregada al GAD Municipal
  - A11** Casas destinadas a vivienda, así como los edificios con fines industriales.
  - A12** Edificaciones que deban repararse para que puedan ser habitadas, con el correspondiente permiso de reparación otorgado por el GAD Municipal
  - A13** Solar y edificación que no tengan un valor mayor a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, (R.M.B.U).
  - A14** Solar y edificación de propiedad del Fisco y demás entidades del sector público, templos de todo culto religioso, conventos y casas parroquiales.
-



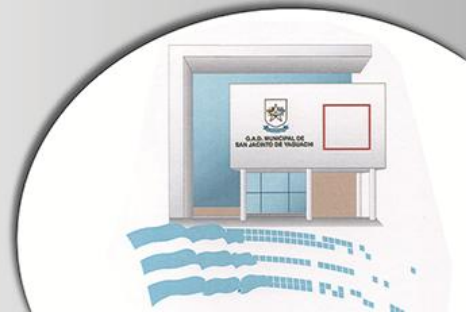
# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



- A15** Solar y edificación que pertenecen a instituciones de beneficencia, de asistencia social o de educación, de carácter particular.
- A16** Solar y edificación que pertenezcan a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública.
- A17** Solar y edificación que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo municipal y que tengan juicios de expropiación.
- B** Solar de propiedad particular sin edificación, destinado a renta.
- B1** Solar con edificación de propiedad particular, destinado a renta.
- B2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona, destinado a renta.
- C** Solar y edificación de propiedad particular con uso comercial.
- C1** Solar de propiedad particular y edificación de propiedad de otra persona, con uso comercial.
- C2** Edificación de propiedad particular con uso comercial en solar de propiedad de otra persona.
- D** Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona, con contrato de arrendamiento.
- D1** Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona, declarada obsoleta.
- D2** Solar de propiedad municipal, con edificio de propiedad de otra persona, sin declaración de obsolescencia.
- D3** Solar de propiedad municipal, sin edificación.
- D4** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con 100% de exoneración por la edificación, en aplicación de Ley del Anciano.
- D5** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del anciano.
- D6** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- D7** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular, cuyo avalúo no tenga un valor equivalente a 25 R.B.U. (Remuneración Básica Unificada)
-



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019

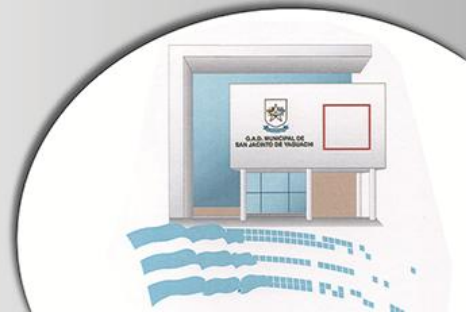


del trabajador en general.

- E** Solar y edificación de propiedad particular con uso industrial.
  - E1** Solar y edificación con propiedad particular de otra persona, con uso industrial..
  - E2** Edificación de propiedad particular con uso industrial en solar de propiedad de otra persona
  - F** Solar que no tenga un valor equivalente a veinte y cinco R.B.U. (Remuneración Básica Unificada) del trabajador en general.
  - F1** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona de promoción inmediata.
  - F2** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona urbanizada.
  - F3** Solar no edificado que habiendo estado sometido a recargo por no estar construido, ha sido objeto de transferencia de dominio.
  - F4** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona no urbanizada.
  - F5** Solar de propiedad particular, con cerramiento total.
  - F6** Solar calificado como no edificado, destinado a estacionamiento de vehículos.
  - F7** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, resultante de acción fortuita como incendio, terremoto u otra causa semejante.
  - F8** Solar no edificado, de propiedad particular, perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el IESS, BEV, o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones.
  - F9** Solar no edificado, ubicado en zona urbanizada, que haya sido expropiado.
  - F10** Solar calificado como no edificado, destinado a explotación agrícola, ubicado dentro del área territorial urbana.
  - F11** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, ubicado en zona con impedimento legal para construir.
  - F12** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuya edificación ha sufrido demolición autorizada por el GAD Municipal, previo informe de Salud Pública al haber sido declarada en obsolescencia.
  - F13** Solar calificado como no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector público.
-



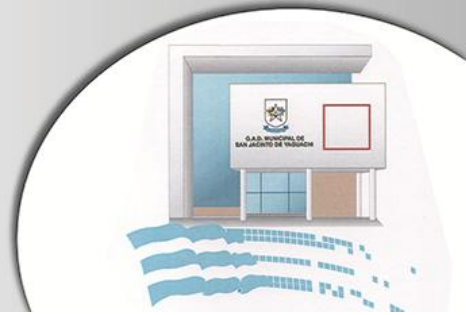
# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



- F14** Solar calificado como no edificado, de propiedad eclesiástica.
  - F15** Solar calificado como no edificado, de propiedad de organismo internacional de función pública o Estado extranjero, siempre que esté destinado a dichas funciones.
  - F16** Solar calificado como no edificado perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el I.E.E.S., B.E.V. o en una mutualista.
  - F17** Solar no edificado, de propiedad particular, con 100% de exoneración por aplicación de Ley del Anciano.
  - F18** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con exoneración del 50% por Ley del anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
  - F19** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con aplicación porcentual de exoneración por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
  - G** Solar y edificación de propiedad del sector público.
  - G1** Solar de propiedad de cualquier entidad del sector público, con edificación de propiedad de otra persona.
  - G2** Edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público, en solar de propiedad de otra persona.
  - H** Solar con edificación autorizada por el GAD Municipal con fines educativos.
  - I** Solar y edificación de propiedad eclesiástica.
  - I1** Solar de propiedad eclesiástica, con edificación de otra persona.
  - I2** Edificación de propiedad eclesiástica, en solar de otra persona.
  - J** Solar con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
  - J1** Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.
  - J2** Edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
  - K** Solar y edificación destinados a hotel.
-



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



- K1** Solar de propiedad particular, con edificación de propiedad de otras personas, destinada a hotel
- K2** Edificación de propiedad particular destinada a hotel, en solar de otra persona.
- L** Solar con edificación de interés histórico y, o artístico.
- M** Solar y edificación de propiedad municipal.
- N** Solar cuya edificación ha sido declarada bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación.
- O** Solar y edificación perteneciente a Estado extranjero u organismo internacional de función pública.
- P** Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja del 20% al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.
- Q** Solar con edificación destinada a aparcamiento de vehículos, con autorización municipal.
- R** Solar y edificación pertenecientes a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito.
- S** Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100% por aplicación de Ley del Ciego.
- S1** Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por aplicación de la Ley del Ciego.

## **Artículo 16.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

**CATASTRAL.-** El Departamento de Avalúos y Catastros realizará el mantenimiento y actualización de la información catastral. Cuando se tratare de modificaciones al registro catastral de las propiedades urbanas, el usuario, sea éste propietario o representante legal, deberá presentar solicitud al departamento mencionado para los diversos trámites a aplicar; considerándose entre ellos los siguientes:

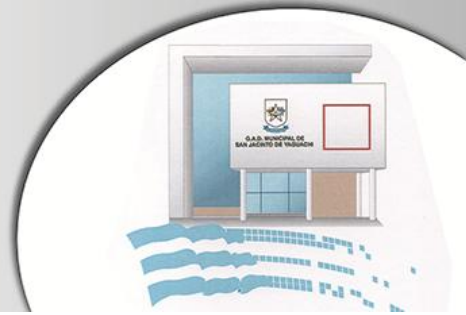
### **16.1. Inclusión, re inclusión.**

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**16.2.- Fusión, fraccionamiento:** del solar o lote.

**16.3.- Transferencia de Dominio.**

**16.4.- Rectificaciones por error en:** código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de predio, etc.

**16.5.- Ingreso de propiedades sometidas bajo régimen de propiedad horizontal.**

**Artículo 17.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-** Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi, éstos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de Avalúos y Catastros.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad.

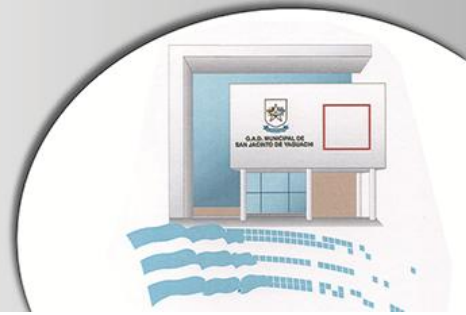
En los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas. El promotor es responsable del pago del impuesto correspondiente a cada alícuota, cuya transferencia de dominio no se haya realizado.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

**Artículo 18.- DE LAS DEROGACIONES.-** Con la aprobación de la presente ordenanza queda derogada la Ordenanza sustitutiva que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos del cantón Yaguachi para el bienio 2015-2016 aprobada con anterioridad.



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



**Artículo 19.- NORMA SUPLETORIA.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Organización Territorial y Descentralización, Código Tributario, Civil y demás Leyes que sean aplicables.

**Artículo 20.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza, entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal, publicada en la gaceta municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, debiendo ser promulgada de cualquier forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Administrativa y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, a los 29 días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

**Lcdo. Daniel AVECILLA Arias**  
Alcalde del Cantón

**Ab. Edison León Rodríguez**  
Secretario General

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI, PARA EL BIENIO 2017-2018**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, en sesiones ordinarias celebradas los días veintiuno, y veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis, presidida por el Lcdo. Daniel AVECILLA Arias, Alcalde del Cantón.

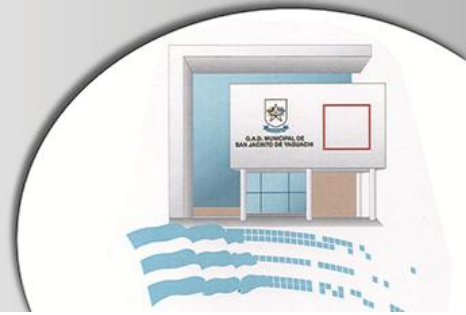
Yaguachi, 30 de diciembre de 2016

**Ab. Edison León Rodríguez**  
Secretario General





# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019



De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización (COOTAD) sanciono **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI, PARA EL BIENIO 2017-2018**, y dispongo su vigencia a partir de la publicación en la gaceta municipal.

Yaguachi, 30 de diciembre de 2016

**Lcdo. Daniel Vecilla Arias**  
**Alcalde del cantón**

El Lcdo. Daniel Vecilla Arias, Alcalde del cantón San Jacinto de Yaguachi, sancionó y ordenó su vigencia a partir de su publicación en la Gaceta municipal de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI, PARA EL BIENIO 2017-2018**, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil dieciséis. Lo certifico.-  
Yaguachi, 30 de diciembre de 2016.

**Ab. Edison León Rodríguez**  
**Secretario General**

**RAZON:** Siento como tal que **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI, PARA EL BIENIO 2017-2018**, se encuentra publicada en la gaceta de la institución.

Yaguachi 05 de enero de 2017

**Ab. Edison León Rodríguez**  
**Secretario General**



# GAD MUNICIPAL SAN JACINTO DE YAGUACHI ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019

