

B8/50
05/12/200



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

EL GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

CONSIDERANDO:

- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:
- Que,** las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.
- Que,** en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios rurales ubicados en el Cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.
- Que,** las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.
- Que,** el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.
- Que,** el artículo 68 del Código Tributario Codificado le faculta a la Municipalidad, ejercer la determinación de la obligación tributaria
- Que,** los artículos 87 y 88 del Código Tributario Codificado le 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 uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2006-2007.

Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites Cantonales excepto las zonas urbanas de la Cabecera Cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 338 a 345 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

1. - El impuestos a los predios rurales

Art. 3. - 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:



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Descripción de las edificaciones
7. Gastos e Inversiones

Art. 4. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Municipal de Cayambe

Art.5. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. : 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario Codificado y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón.

Art. 6. –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.
- 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.

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 la Ley; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riesgo, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

Se establece 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 establecer sectores debidamente jerarquizados.



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE – ECUADOR

ZONAS HOMOGÉNEAS DEL ÁREA RURAL DE CAYAMBE

N°	ZONAS
1	ZONA HOMOGÉNEA
2	ZONA HOMOGÉNEA
3	ZONA HOMOGÉNEA

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, pH, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permite el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL CANTON CAYAMBE
ZONA HOMOGÉNEA N° 1**

Destinos Económicos: Agrícola, Ganadero, Forestal, Agrícola Ganadero, Agrícola Forestal, Agrícola Minifundio, Habitacional, Recreacional y otros

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMED.	COEFIC. DE CORREC.	RANGOS DE SUPERFICIE													
			0-0001	0-0501	0-1001	0-1501	0-2001	0-2501	0-5001	1-5 Ha.	5-10 Ha.	10-20 Ha.	20-50 Ha.	50-100 Ha.	100-500 Ha.	+ 500 Ha.
			0-0500	0-1000	0-1500	0-2000	0-2500	0-5000	1-0000							
			2,31	2.078	1.846	1.610	1.380	1.150	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
1	68	1,25	28.875	25.975	23.075	20.125	17.250	14.375	13.750	13.125	12.500	11.875	11.250	10.625	10.000	9.375
2	61	1,12	25.872	23.274	20.675	18.032	15.456	12.880	12.320	11.760	11.200	10.640	10.080	9.520	8.960	8.400
3	54	1,00	23.100	20.780	18.460	16.100	13.800	11.500	11.000	10.500	10.000	9.500	9.000	8.500	8.000	7.500
4	41	0,75	17.325	15.585	13.845	12.075	10.350	8.625	8.250	7.875	7.500	7.125	6.750	6.375	6.000	5.625
5	32	0,59	13.629	12.260	10.891	9.499	8.142	6.785	6.490	6.195	5.900	5.605	5.310	5.015	4.720	4.425
6	20	0,37	8.547	7.689	6.830	5.957	5.106	4.255	4.070	3.885	3.700	3.515	3.330	3.145	2.960	2.775
7	10	0,18	4.158	3.740	3.323	2.898	2.484	2.070	1.980	1.890	1.800	1.710	1.620	1.530	1.440	1.350
8	6	0,11	2.541	2.286	2.031	1.771	1.518	1.265	1.210	1.155	1.100	1.045	990	935	880	825
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E-mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

1,61

**TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL CANTON CAYAMBE
ZONA HOMOGENA N° 2**

Destinos Económicos: Agrícola, Ganadero, Forestal, Agrícola Ganadero, Agrícola Forestal, Agrícola Minifundio, Habitacional, Recreacional y otros

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMED.	COEFIC. DE CORREC.	RANGOS DE SUPERFICIE													
			0-0001	0-0501	0-1001	0-1501	0-2001	0-2501	0-5001	1-5 Ha.	5-10 Ha.	10-20 Ha.	20-50 Ha.	50-100 Ha.	100-500 Ha.	+ 500 Ha.
			0-0500	0-1000	0-1500	0-2000	0-2500	0-5000	1-0000	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65
1	68	1,65	21.879	19.582	17.285	14.989	12.692	10.395	9.900	9.405	8.910	8.415	7.920	7.425	6.930	6.435
2	61	1,48	19.625	17.565	15.504	13.444	11.384	9.324	8.880	8.436	7.992	7.548	7.104	6.660	6.216	5.772
3	54	1,31	17.371	15.547	13.724	11.900	10.077	8.253	7.860	7.467	7.074	6.681	6.288	5.895	5.502	5.109
4	41	1,00	13.260	11.868	10.476	9.084	7.692	6.300	6.000	5.700	5.400	5.100	4.800	4.500	4.200	3.900
5	32	0,78	10.343	9.257	8.171	7.086	6.000	4.914	4.680	4.446	4.212	3.978	3.744	3.510	3.276	3.042
6	20	0,48	6.365	5.697	5.028	4.360	3.692	3.024	2.880	2.736	2.592	2.448	2.304	2.160	2.016	1.872
7	10	0,24	3.182	2.848	2.514	2.180	1.846	1.512	1.440	1.368	1.368	1.224	1.152	1.080	1.008	936
8	6	0,14	1.856	1.662	1.467	1.272	1.077	882	840	798	756	714	672	630	588	546

0,232 0,232 0,232 0,232 0,232 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05

1,61

**TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL CANTON CAYAMBE
ZONA HOMOGENA N° 3**

Destinos Económicos: Agrícola, Ganadero, Forestal, Agrícola Ganadero, Agrícola Forestal, Agrícola Minifundio, Habitacional, Recreacional y otros

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMED.	COEFIC. DE CORREC.	RANGOS DE SUPERFICIE													
			0-0001	0-0501	0-1001	0-1501	0-2001	0-2501	0-5001	1-5 Ha.	5-10 Ha.	10-20 Ha.	20-50 Ha.	50-100 Ha.	100-500 Ha.	+ 500 Ha.
			0-0500	0-1000	0-1500	0-2000	0-2500	0-5000	1-0000	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70
1	68	2,12	19.165	17.197	15.230	13.263	11.295	9.328	8.904	8.480	8.056	7.632	7.208	6.784	6.360	5.936
2	61	1,90	17.176	15.413	13.650	11.886	10.123	8.360	7.980	7.600	7.220	6.840	6.460	6.080	5.700	5.320
3	54	1,68	15.187	13.628	12.069	10.510	8.951	7.342	7.056	6.720	6.384	6.048	5.712	5.376	5.040	4.704
4	41	1,28	11.571	10.383	9.196	8.008	6.820	5.632	5.376	5.120	4.864	4.608	4.352	4.096	3.840	3.584
5	32	1,00	9.040	8.112	7.184	6.256	5.328	4.400	4.200	4.000	3.800	3.600	3.400	3.200	3.000	2.800
6	20	0,62	5.605	5.029	4.454	3.879	3.303	2.728	2.604	2.480	2.356	2.232	2.108	1.984	1.860	1.736
7	10	0,32	2.893	2.596	2.299	2.002	1.705	1.408	1.344	1.280	1.216	1.152	1.088	1.024	960	896



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE – ECUADOR

8	6	0,18	1.627	1.460	1.293	1.126	959	792	756	720	684	648	612	576	540	504
		0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05

1,61

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos: **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riesgo**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde las primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS

1.1.-FORMA DEL PREDIO

1.00 a 0.98

- REGULAR
- IRREGULAR
- MUY IRREGULAR

1.2.-POBLACIONES CERCANAS

1.00 a 0.96

- CAPITAL PROVINCIA
- CABECERA CANTONAL
- CABECERA PARROQUIAL
- ASENTAMINETO 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
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 a 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

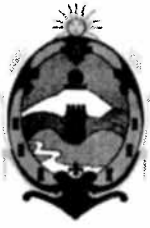


GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E-mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

3.- ACCESIBILIDAD AL RIESGO	1.00 a 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
4.- ACCESOS Y VIAS DE COMUNICACIÓN	1.00 a 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LINES FERREA	
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 de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad 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.



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E-mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma, superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. 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

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTORES DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMETRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIESGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VIAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BASICOS

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.

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.

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL M2 DE EDIFICACIONES									
COLUMNAS Y PILASTRAS	NO TIENE	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,4853	1,4953	0,5934	0,3887	0,4694	0,3862	0,3862	0,0000
VIGAS Y CADENAS	NO TIENE	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9866	1,1742	0,4373	0,2289	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	NO TIENE	Los.Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
	0,0000	0,4616	0,4503	0,2446	0,1672	0,1936	0,1914	0,5376	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E-mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

	0,6624	1,0428	2,4629	0,9623	1,0497	0,4191	1,1063	0,6892	0,3099
ESCALERA	Hor.Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
	0,0494	0,1009	0,0467	0,0681	0,0238	0,0441	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est.Estruc	Los.Hor.Ar	Viq.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
	2,7687	2,2340	0,9979	0,9525	0,6769	0,3090	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem.Alisa	Mármol	Ter.Marmet	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0,3326	4,1472	0,9099	0,8415	0,5357	0,8549	0,3929	0,9575	0,7362
REVES. INTERIORES	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
	0,0000	2,3773	1,8361	0,3440	0,2580	1,0844	0,3753	3,8765	0,0000
REVES. EXTERIORES	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem.Alisad
	0,0000	0,6692	0,4721	0,1671	0,1336	2,9100	0,1746	2,0377	1,8029
REVES. ESCALERA	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cement	
	0,0000	0,0237	0,0167	0,0059	0,0047	0,1028	0,0637	0,0133	0,0000
TUMBADOS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	2,4162	1,3062	0,4467	0,1726	0,2376	0,4975	0,7012	0,0000
CUBIERTA	Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,4572	3,6459	1,0612	3,5677	0,4907	0,7581	0,5332	0,3135	0,1631
PUERTAS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	0,0000	1,0448	0,3530	0,9626	0,7164	0,0523	0,5701	0,0000	0,0000
VENTANAS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,2952	0,2333	0,5457	0,4039	0,0996	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,1618	0,1145	0,3211	0,1279	0,3577	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,5701	0,3042	0,6493	0,6338	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	NO TIENE	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can. Combin				
	0,0000	0,0840	0,0717	0,0717	0,2029	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	NO TIENE	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,1395	0,1063	0,0829	0,1063	0,2126	0,3188	0,4251	0,6376
ELECTRICAS	NO TIENE	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados					
	0,0000	1,2385	1,2527	1,2717	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	NO TIENE	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,2666	0,4829	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación 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.

DEPRECIACION							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
	APORTICADOS				SOPORTANTES		
AÑOS	HORMIGON	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPIAL
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

0-4	1	1	1	1	1	1	1
4--9	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
10--14	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
15-19	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
20-24	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-29	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
30-34	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
35-39	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
40-44	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
45-49	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
50-54	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
55-59	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
60-64	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
65-69	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
70-74	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
75-79	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
80-84	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
85-89	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
90 ó más	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 7. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la Ley, Art. innumerado (Art.314.3) LORM.

Art. 8. - DEDUCCIONES O REBAJAS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

Art. 9. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 3,00 o/oo, (tres por mil) calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Atr. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

Art. 11. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 322 de la Ley de Orgánica Régimen Municipal.

Art. 12. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 323 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 13. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas 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 créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario Codificado, 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.

Art. 14. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 31 de enero	10%
Del 1 al 28 de febrero	9.16%
Del 1 al 31 de marzo	8.33%
Del 1 al 30 de abril	7.49%
Del 1 al 31 de mayo	6.66%
Del 1 al 30 de junio	5.83%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de agosto	6.66%
Del 1 al 30 de septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de octubre	8.33%



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

Del 1 al 30 de noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 15. - 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 Directorio del Banco Central del Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario Codificado. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 16. - LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17. - IMPUTACION 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. 18. - NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa según el art. 111 del Código Tributario Codificado o por boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 19. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.115 del Código Tributario Codificado y los Artículos. 475 y 476 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 20. - 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 y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21. - CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y,



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 22. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 23.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Cayambe a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil cinco.


Agustín Novoa P.
VICEALCALDE
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE.




Dr. Mario Castro L.
PROCURADOR SÍNDICO

CERTIFICO: que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en las sesiones realizadas en los días 28 de noviembre del 2005 y 05 de diciembre del 2005.


Lcda. Cristina Chimarro I.
SECRETARIA DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE CAYAMBE



En Cayambe, a los seis días de mes de diciembre del año 2005, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remitimos en tres ejemplares, al señor Alcalde del Gobierno Municipal de Cayambe, **La Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2006-2007**, para su trámite respectivo.


Agustín Novoa P.
VICEALCALDE
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE.

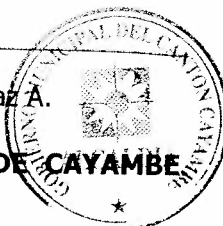



Lcda. Cristina Chimarro I.
SECRETARIA DE CONCEJO



En Cayambe, a los seis días de mes de diciembre del año 2005, habiéndose recibido tres ejemplares de **La Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2006-2007**, suscrito por el señor ViceAlcalde y Secretaria del Concejo Municipal de Cayambe, **SANCIONO**, expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de la ciudadanía.


Ing. Diego Bonifaz A.
ALCALDE
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE





GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E-mail: gobiernomc@andinanet.net
CAYAMBE - ECUADOR

Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2006-2007, fue sancionada por el señor Alcalde Ing. Diego Bonifaz Andrade, el 06 de diciembre del 2005.

Lcda. Cristina Chimarro I.
**SECRETARIA DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE CAYAMBE**