

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ORDENANZAS

2012

La Ordenanza que Regula la
Formación de los Catastros prediales
Urbanos y Rurales, la determinación
Administración y Recaudación del
del Impuesto a los Predios Urbanos
y Rurales.



Email:
municipiologronio@hotmail.com
municipio@logrono.gob.ec

Telefonos:
07-3911158/07-3911254/07-3911275/07-3911220

Dirección:
Santiago Lafebre s/n, Logroño, Morona Saantiago, Ecuador



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Considerando:

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

Que, el 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.

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 conformidad al Art. Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: “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



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

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

Que, el artículo 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.

Que, el artículo 57 letra b)y c) 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 cantorales, acuerdos y resoluciones; b)Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, la Constitución de la República 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.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

Que, los Gobiernos Municipales según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades 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.

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

Que, los Gobiernos municipales y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a los Gobierno Municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a los Gobiernos Municipales 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.

Expide:

“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LOGROÑO PARA EL BIENIO 2012 - 2013”



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón Logroño.

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

Art. 3. DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 5. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Municipal de Logroño.

Art.6. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Logroño.

Art. 7. 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, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- 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.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

Art. 8. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

Art. 9. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería del Gobierno Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 10. - LIQUIDACIÓN 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. 11. - 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. 12. - NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

Art. 13. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, 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.

Art. 14. - SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 15. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar al Gobierno Municipal por concepto alguno.

Art. 16.- COSTOS ADMINISTRATIVOS.- La oficina de Tesorería del Gobierno Municipal del Cantón Logroño, incluirá en la liquidación y la emisión del correspondiente Título de Crédito por concepto del IPU, la cantidad de 2.00 dólares. USA, por concepto de gastos administrativos.

Art. 17. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 18. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Municipal del cantón Logroño se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro



completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 19. OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán 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 urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 20. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 21. -VALOR DE LA PROPIEDAD.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO COBERTURA DE INFRAESTRUCTUA Y SERVICIOS MUNICIPALES BIENIO 2012 - 2013

SECTOR HOMOGENEO		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		PROMEDIO SECTOR
		Alcant.	Agua Pot.	E. E. Al.	Red Vial	Red Telf.	Ac y Bord	Aseo call	Rec.Bas	
SH 1	COBERTURA	98.65	100	100	38.36	86.63	72.53	17.89	93.26	75.92
	DEFICIT	1.35	0	0	61.64	13.37	27.47	82.11	6.74	24.08
SH 2	COBERTURA	85.39	100	99.26	28.98	24.62	45.38	7.38	57.85	56.11
	DEFICIT	14.61	0	0.74	71.02	75.38	54.62	92.62	42.15	43.89
SH 3	COBERTURA	12.87	83.23	61.47	41.07	24.67	22	12	74.67	41.50
	DEFICIT	87.13	16.77	38.53	58.93	75.33	78	88	25.33	58.51
SH 4	COBERTURA	18.06	37.6	65.33	25.42	2.67	6.67	0	38.44	24.27
	DEFICIT	81.94	62.4	34.67	74.58	97.33	93.33	100	61.56	75.73
SH 5	COBERTURA	21.00	24.8	26.71	22.46	0	4.06	0	9.6	13.58
	DEFICIT	79.00	75.2	73.29	77.54	100	95.94	100	90.4	86.42
COBERTURA PROM		47.19	69.13	70.55	31.26	27.72	30.13	7.46	54.76	42.27
DEFICIT PROM		52.81	30.87	29.45	68.74	72.28	69.87	92.54	45.24	57.73

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. 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 ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR M2 DE TERRENO POR MANZANA CATASTRO 2012

AREA URBANA DE LOGROÑO

ZONA	SECT.	MANZ	PRECIO POR MANZANA
1	1	1	27
1	1	2	30
1	1	3	35
1	1	4	28
1	1	5	25
1	1	6	21
1	1	7	27



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

1	1	8	31
1	1	9	38
1	1	10	34
1	1	11	28
1	1	12	29
1	1	13	35
1	1	14	32
1	2	1	14
1	2	2	14
1	2	3	14
1	2	4	18
1	2	5	14
1	3	1	18
1	3	2	16
1	3	3	15
1	3	4	22
1	3	5	18
1	3	6	20
1	3	7	26
1	3	8	23
1	3	9	17
1	3	10	23
1	3	11	17
1	3	12	23
1	3	13	28
1	3	14	26
1	3	15	28
1	3	16	30
1	3	17	26
1	4	1	3
1	4	1	3
1	4	1	7
1	7	1	9
1	7	2	9
1	7	3	11
1	7	4	11
1	7	5	11
1	7	6	11
1	7	7	5
1	7	8	12
1	7	9	12



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

1	13	1	29
1	13	2	27
1	13	3	33
1	13	4	29
1	13	5	27
1	13	6	26
1	13	7	19
1	13	8	26
1	13	9	30
1	13	10	28
1	13	11	15
1	13	12	15
1	13	13	19
1	13	14	23
1	13	15	15
1	13	16	16
1	17	1	10
1	17	2	18
1	17	3	16
1	17	6	17
1	17	7	13
1	17	9	14
1	17	11	11
1	17	12	12
1	17	14	13
1	17	15	13
1	18	1	7
1	19	1	11

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se **deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS

COEFICIENTE



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO 1.0 a .94

1.2.-FORMA 1.0 a .94

1.3.-SUPERFICIE 1.0 a .94

1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA 1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO 1.0 a .95

2.2.-TOPOGRAFIA 1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS COEFICIENTE

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a .88

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS COEFICIENTE

ADOQUIN 1.0 a .88

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

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, entrepisos, 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.

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO BIENIO 2012 - 2013

Rubro Edificación		Rubro Edificación		Rubro Edificación		Rubro Edificación	
ESTRUCTURA	Factor	ACABADOS	Factor	ACABADOS	Factor	INSTALACIONES	Factor
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.108	Madera Común	0.215	Madera Común	0.436	Pozo Ciego	0.108
Pilotes	1.413	Caña	0.076	Caña	0.161	Canalización Aguas Servidas	0.0618
Hierro	0.953	Madera Fina	1.423	Madera Fina	2.464	Canalización Aguas Lluvias	0.0618
Madera Común	0.472	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.353	Arena-Cemento	0.275	Canalización Combinado	0.1828
Caña	0.423	Tierra	0	Tierra	0.159		
Madera Fina	0.735	Mármol	3.085	Grafiado	0.4	Baños	
Bloque	0.694	Marmeton (Terrazo)	2.16	Champiado	0.399	No tiene	0
Ladrillo	0.694	Marmolina	1.337	Fibro Cemento	0.663	Letrina	0.0534
Piedra	0.519	Baldosa Cemento	0.493	Fibra Sintética	1.157	Baño Común	0.0712
Adobe	0.469	Baldosa Cerámica	0.728	Estuco	0.654	Medio Baño	0.1032



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

Tapial	0.469	Parquet	1.711			Un Baño	0.121
		Vinyl	0.484	Cubierta		Dos Baños	0.1655
Vigas y Cadenas		Ducla	0.583	No Tiene	0	Tres Baños	0.3222
No tiene	0	Tablon / Gress	1.711	Arena-Cemento	0.308	Cuatro Baños	0.4966
Hormigón Armado	0.772	Tabla	0.217	Baldosa Cemento	0.478	+ de 4 Baños	0.6532
Hierro	0.429	Azulejo	0.649	Baldosa Cerámica	0.066		
Madera Común	0.297	Cemento Alisado	0.353	Azulejo	0.649	Eléctricas	
Caña	0.115			Fibro Cemento	0.714	No tiene	0
Madera Fina	0.617	Revestimiento Interior		Teja Común	0.785	Alambre Exterior	0.4342
		No tiene	0	Teja Vidriada	1.233	Tubería Exterior	0.465
Entre Pisos		Madera Común	0.944	Zinc	0.419	Empotradas	0.4879
No Tiene	0	Caña	0.38	Poliuretano	0.817		
Hormigón Armado(Losa)	0.429	Madera Fina	36.79	Domos / Traslúcido	0.817		
Hierro	0.245	Arena-Cemento (Enlucido)	0.419	Rubero	0.817		
Madera Común	0.126	Tierra	0.237	Paja-Hojas	0.144		
Caña	0.045	Marmol	29.95	Cady	0.117		
Madera Fina	0.422	Marmeton	21.15	Tejuelo	0.406		
Madera y Ladrillo	0.164	Marmolina	12.35				
Bóveda de Ladrillo	0.152	Baldosa Cemento	0.668	Puertas			
Bóveda de Piedra	0.638	Baldosa Cerámica	12.24	No tiene	0		
		Azulejo	2.337	Madera Común	0.622		
Paredes		Grafiado	1.123	Caña	0.015		
No tiene	0	Champiado	0.634	Madera Fina	1.313		
Hormigón Armado	0.931	Piedra o Ladrillo Hornamental	2.957	Aluminio	1.025		
Madera Común	0.758			Enrollable	0.779		
Caña	0.383	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	0.066		
Madera Fina	0.958	No tiene	0	Madera Malla	0.03		
Bloque	0.739	Madera Común	0.438	Tol Hierro	1.117		
Ladrillo	1.231	Madera Fina	0.824				
Piedra	0.685	Arena-Cemento (Enlucido)	0.195	Ventanas			
Adobe	0.507	Tierra	0.11	No tiene	0		
Tapial	0.507	Marmol	1.191	Hierro	0.275		
Bahareque	0.409	Marmeton	1.191	Madera Común	0.171		
Fibro-Cemento	0.701	Marmolina	1.191	Madera Fina	0.601		
		Baldosa Cemento	0.223	Aluminio	0.687		
Escalera		Baldosa Cerámica	0.406	Enrollable	0.237		
No Tiene	0	Grafiado	0.522	Hierro-Madera	1		
Hormigón Armado	0.046	Champiado	0.209	Madera Malla	0.067		
Hormigón Ciclopeo	0.085	Aluminio	2.489				
Hormigón Simple	0.028	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.707	Cubre Ventanas			
Hierro	0.036	Cemento Alisado	2.538	No tiene	0		
Madera Común	0.034			Hierro	0.183		
Caña	0.025	Revestimiento Escalera		Madera Común	0.089		



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

Madera Fina	0.089	No tiene	0	Caña	0		
Ladrillo	0.018	Madera Común	0.016	Madera Fina	0.518		
Piedra	0.01	Caña	0.015	Aluminio	0.414		
		Madera Fina	0.03	Enrollable	0.514		
Cubierta		Arena-Cemento	0.007	Madera Malla	0.021		
No Tiene	0	Tierra	0.004				
Hormigón Armado (Losa)	2.037	Marmol	0.043	Closets			
Hierro (Vigas Metálicas)	1.244	Marmetón	0.043	No tiene	0		
Estereoestructura	11.86	Marmolina	0.043	Madera Común	0.322		
Madera Común	0.686	Baldosa Cemento	0.012	Madera Fina	0.743		
Caña	0.213	Baldosa Cerámica	0.062	Aluminio	0.773		
Madera Fina	0.731	Grafiado	0.353	Tol Hierro	0.446		
		Champiado	0.353				
		Piedra o Ladrillo ornamental	0.049				

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 dos años, con una variación de hasta el 20% 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.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Ta pial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

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

Art. 22. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 23. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.80 o/oo (CERO PUNTO OCHENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 24. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

cuerpo de bomberos del Cantón Logroño, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad de conformidad como establece el Artículo 33 de la reformada Ley de Defensa Contra Incendios y la Ley 2004-44 publicada en Reg. Of. No. 429, del 27 septiembre de 2004.

Art. 25. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alicuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá el Gobierno Municipal mediante ordenanza.

Art. 26. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 27. - 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 COOTAD.

Art. 28. - 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

Art. 29. - ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá el Gobierno Municipal mediante ordenanza.

Art. 30. - 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 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se realicen a partir del 1 de julio, tendrán un recargo del 10% del valor del impuesto a ser cancelado de conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportaran el 10% de recarga sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 31. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 32. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 33. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

Art. 34. -VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE LOGROÑO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO BASE
3.1	30000
4.1	1500
4.2	1000
5.3	500
5.4	400
6.5	300

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 permiten 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,



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	38571,43	34285,71	30000	25714,29	21428,57	17142,86	12857,14	8571,43
SH 4.1	2250	2000	1750	1500	1250	1000	750	500
SH 4.2	1650	1466,67	1283,33	1100	916,67	733,33	550	366,67
SH 5.3	900	800	700	600	500	400	300	200
SH5.4	720	640	560	480	400	320	240	160
SH 6.5	675	600	525	450	375	300	220	150

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana el que 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 Riego**; 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 la 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.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2.- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE

MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

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.

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 y 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 = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LOGROÑO

ASESORIA JURIDICA

TELF. 07- 3911-220-3911-275-3911-254-3911-158- Ext. 103, y 126

afectación de aumento o reducción x Superficie.

Art. 35. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,80 o/oo (cero punto ochenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 36. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

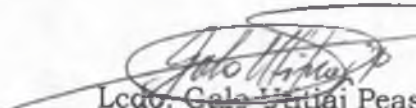
Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre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

Art. 37.- COSTOS ADMINISTRATIVOS.- La oficina de Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Logroño, incluirá en la liquidación y la emisión del correspondiente Título de Crédito por concepto del IPR, la cantidad de 2.00 USD, por concepto de gastos administrativos.

Art. 38.- DEROGATORIA.- Queda expresamente derogada la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Logroño para el bienio 2010-2011 y toda norma que se le aponga a la presente ordenanza.

Art. 39. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web del Gobierno Municipal y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Municipal de Logroño a los cuatro días del mes de Abril del 2012.


Lcdo. Galeo V. Peas.
ALCALDE DEL CANTÓN LOGROÑO


Sra. Oliva Tapia V.

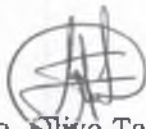


SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO



CERTIFICACION: SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO.- CERTIFICO: Que "LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LOGROÑO PARA EL BIENIO 2012 -2013", fue conocida, discutido y aprobado en las sesiones ordinarias de concejo los días 6 de marzo y el 4 de Abril del 2012.

Logroño a los cinco días del mes de abril del 2012.



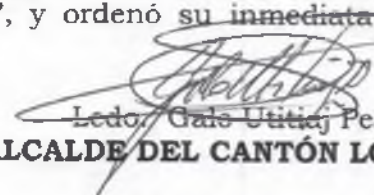
Sra. Oliva Tapia V.

SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO



SANCION

ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO.- En el Cantón Logroño, Provincia de Morona Santiago a los nueve días del mes de Abril del 2012 a las 15h00, en ejercicio de lo establecido en los articulos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Sanciono "LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LOGROÑO PARA EL BIENIO 2012 -2013", y ordenó su inmediata Promulgación y Publicación. Cúmplase



Lcdo. Galo Utiñaj Peas.
ALCALDE DEL CANTÓN LOGROÑO



CERTIFICACION: Certifico que el señor Alcalde Lcdo. Galo Utiñaj Peas, Alcalde del Cantón Logroño, proveyó y firmó "LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LOGROÑO PARA EL BIENIO 2012 -2013" A LAS 16H30, a los nueve días del mes de abril del 2012.



Sra. Oliva Tapia V.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO.

