



# *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República en su art. 238, consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados.

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

**Que**, en sus numerales 2 y 5 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

**Que**, en el Art. 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva, de ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón.

**Que**, en el Art. 57, literal b) del cuerpo legal antes citado, establece que en ejercicio de su facultad normativa al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

**Que**, en su Art. 171, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que en entre los tipos de recursos financieros, están “los ingresos propios de la gestión”, así como en el Art. 172 ibídem, define que son ingresos propios los que proviene de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; y, que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad y suficiencia recaudatoria.

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

- a) Las leyes que han creado a crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto, total o parcialmente.
- b) Las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

- c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades, en uso de la facultad conferida por la ley

**Que**, en el Art. 491, literal b) *ibídem*, establece, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o se crearen para la financiación municipal se considerará el impuesto sobre la propiedad rural.

**Que**, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

**Que**, en el Art. 494 *ibídem*, se establece que las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales, en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Que**, el Art. 496, de la ley antes invocada, establece que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad rural cada bienio.

**Que**, una vez realizadas las actualizaciones de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional.

**Que**, en el título IX, capítulo III, Sección Tercera, Cuarta y Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 514 y siguientes se habla del impuesto a los predios rurales

**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 le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

En ejercicio de la facultad y competencia que le confiere la Constitución de la República y de las atribuciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



# *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

**Expide:**

**ORDENANZA REFORMATORIA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL DE LOS AÑOS 2012-2013 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.**

## **Capítulo I**

### **GENERALIDADES DEL CATASTRO RURAL**

**Art. 1.- Objeto.-** El Concejo Cantonal de Samborondón, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral rural con vigencia para el bienio de los años 2012-2013.

**Art. 2.- Ámbito.-** Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los predios rurales y/o rústicos ubicados en la jurisdicción cantonal de Samborondón, es decir, los fondos o propiedades que se encuentran fuera del área territorial urbana de la cabecera cantonal de Samborondón y de los perímetros urbanos de las cabeceras parroquiales de Samborondón y Tarifa. Forman parte del predio rural, el suelo, agua, edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que se encuentren en él.

**Art. 3.- Sujeto Activo.-** Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es la municipalidad del cantón Samborondón.

**Art. 4.- Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e industrias que se encuentren en un predio rural, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

**a)** Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de América, o del veinte por ciento del valor del predio, éstas no serán consideradas para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto; y,

**b)** Si las maquinarias o industrias tuvieren por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los

3



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

**Art. 5.- Valoración de los predios rurales.-** 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; de conformidad con 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.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizados por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

**Art. 6.- Banda impositiva.-** Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000).

La tarifa del impuesto predial rural para el bienio de los años 2012 – 2013 correspondiente a cada parcela toma el avalúo de la propiedad, el que nos proporciona el porcentaje de incremento a aplicar de conformidad con el rango de avalúos siguiente:



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

RANGO DE AVALUOS			Tarifa Mínima (por mil)	Tarifa máxima (por mil)
0.00	a	3,750.00	Exonerado	Exonerado
3,750.00	a	5,000.00	0.25	0.45
5,000.00	a	10,000.00	0.45	0.55
10,000.00	a	30,000.00	0.55	0.75
30,000.00	a	50,000.00	0.75	0.95
50,000.00	a	80,000.00	0.95	1.00
80,000.00	a	120,000.00	1.00	1.12
120,000.00	a	300,000.00	1.12	1.35
300,000.00	a	600,000.00	1.35	1.50
600,000.00	a	1'00,000.00	1.50	1.75
1'000,000.00	en	adelante	1.75	3.00

**Art. 7.- Determinación del valor del impuesto.-** La municipalidad con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el valor del impuesto, para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

**Art. 8.- Período 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:

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 antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento anual. Los que se efectuaren después de esas fechas, sufrirán un recargo igual en concepto de mora.

Vencidos dos meses a contarse desde la fecha en que debió pagarse el respectivo dividendo, se lo cobrará por el procedimiento coactivo.

Terminado el avalúo de cada parroquia, se lo exhibirá por el término de treinta días. Este particular se hará saber por la imprenta o por carteles, sin perjuicio de lo establecido en el inciso primero de este artículo.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

**Art. 9.-** El impuesto a los predios rurales es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

**Art. 10.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral.-** Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastral de predios rurales.

La Dirección de Catastros y Avalúos a través de trámite interno, realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal, en el instante que se considere conveniente. Entre otros, aplicará:

**10.1 Inclusión, re inclusión.** (Trámite interno)

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

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

**10.2 Transferencia de dominio.** Actualizará las modificaciones respecto al derecho sobre el predio, indicando forma de transferencia.

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.

**10.3 Rectificaciones por error en:** código catastral actual, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, número de cédula de ciudadanía, provincia, parroquia, recinto, sitio, número de registro, nombre de parcela, cooperativa, parcelación, linderos y mensuras, estado y uso de parcela, áreas de parcela y edificación (es), número de pisos, componentes constructivos de edificación, tipo y uso de edificación, vida física, años de construcción, estado de conservación, categoría de predio, etc.

**10.4 Fusión y Parcelación.**

**Fusión,** es la unificación de más de una parcela en una. (Requiere aprobación del Concejo).





## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

**Parcelación**, es el fraccionamiento o división de área territorial rural en parcelas. (Requiere aprobación del Concejo).

La Dirección de Catastros y Avalúos actualizará las modificaciones de fusión y parcelación, una vez que Secretaría Municipal le haya enviado el trámite aprobado por el Concejo Cantonal, conteniendo planos, fecha y número de resolución.

**Art. 11.- Obligación 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 de la Dirección de Catastros y Avalúos, adjuntando el instrumento público de transferencia de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente, previamente los recibos o certificados del Gobierno Municipal, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación, o sus correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El Registrador de la Propiedad que efectuaren las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en esta Ley, serán responsables solidarios con el deudor del tributo.

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.

**Art. 12.- Valor imponible.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 13.- Tributación de predios en copropiedad.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Art.14.- Predios y bienes exentos.-** Están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

**a)** Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

**b)** Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

**c)** Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas

**d)** Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

**e)** Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

**f)** Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; y,

**g)** Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

**1.** El valor del ganado previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;

**2.** El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

**3.** El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;

**4.** El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,





## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

**Art. 15.- Deducciones.-** Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al Jefe de la Dirección Financiera.



# *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

## **CAPITULO II**

### **De la recaudación de los impuestos a los predios rurales**

**Art. 16.- Notificación de nuevos avalúos.-** La Municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con la ley.

**Art. 17.- Dependencias municipales responsables.-** Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros administrar y actualizar información catastral y la valoración de la propiedad rural, cada bienio, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, para lo cual aplicará normas de avalúo para lotes y parcelas; así como para edificaciones, y el plano conteniendo valores de suelo, que permita generar la tarifa impositiva para establecer el valor del impuesto a la propiedad rural.

**Art.18.- Catastro predial rural.-** Es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria rural, públicos y privados del cantón, que constituye información catastral de acuerdo a:

**18.1. Información jurídica:** Datos legales referentes al derecho de propiedad, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón. Los datos legales forman parte de la información catastral. El predio constará en el registro catastral con su correspondiente código.

Para los casos de parcelas en posesión, éstos constarán en el inventario catastral, conteniendo información de la propiedad levantada y empadronada, nombre de propietario de la parcela y del posesionario.

**18.2. Información físico-técnica:** Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características intrínsecas existentes en parcelas, infraestructura básica y servicios existentes, valuación del suelo rural, por



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

hectáreas y metros cuadrados; graficación del predio levantado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman: maquinarias, equipos; y, semovientes. Si no se pudiere obtener la información técnica en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial rural.

**18.3. Información económica y tributaria:** Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica, generado por el avalúo de la propiedad, que sirve de base para la determinación del impuesto predial rural, resultante de aplicar un porcentaje de incremento que oscilará entre la tarifa mínima y máxima. En el instante que se determina el valor del impuesto predial, se genera la información tributaria.

**18.4. De la ficha predial rural:** Documento que recoge información jurídica, técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo de la propiedad rural.

La información catastral a levantar y empadronar, que consta en la ficha predial rural, se diseñó de conformidad con los requerimientos y aceptación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón; y es la siguiente:

**18.4.1. Datos de ubicación o localización.** Código catastral actual y anterior.

La identificación geográfica de la parcela es a través del código catastral actual, que está constituido por: provincia, cantón, parroquia, polígono, sector, parcela. Adicionalmente, se establecerá nombre del recinto y/o sitio en el cual se encuentra localizada la parcela.

Código catastral anterior contiene: provincia, cantón, parroquia, sitio, polígono, identificación predial, registro catastral.

**18.4.2. Información sobre el propietario del predio.**

Titular del dominio: persona natural, persona jurídica, apellidos, nombres; razón social, representante legal, dirección domiciliaria de propietario, correo electrónico, número telefónico, registro único del contribuyente, cédula de ciudadanía, nombre del predio; datos de Notaría: provincia, cantón, fecha de elaboración de escritura, inscripción en Registro de la Propiedad: cantón, fecha de inscripción: año, mes, día; No. de folio y repertorio.

**18.4.3. Forma de transferencia del dominio.**

Venta, adjudicación, dación en pago, donación, herencia, permuta, otros.



# *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

## **1 8.4.4. Características de la parcela.**

**Estado:** Vacío, construido, en construcción con avance de obra de: 30%, 60%, 80%, con o sin producción.

**Forma:** regular, irregular.

**Destino de parcela:**

**Topografía:** Terreno plano con capacidad de labranza. Descendente con escasa capacidad de labranza. Ascendente. A nivel, ascendente, accidentado.

**Tipo:** Seco, inundable, inestable, rocoso.

**Uso:** Agrícola, forestal ganadero, vivienda, comunal, complejo recreativo, deportivo; educativo: municipal, estatal, particular; salud: municipal, estatal particular; otros.

**Posesionario de parcela:** Estatal, particular.

**Linderos y mensuras.**

**Área:** (Has) según escritura, según levantamiento; diferencia de área.

Propiedad.

**Tipo de tenencia:** Estatal, particular, cooperativa, asociación, comunal, eclesiástico, otros.

## **18.4.5. Cartografía referencial.**

Imagen satelital, cartografía I.G.M., planos referenciales, planos de cooperativas, otros.

## **18.4.6. Gráfico de parcela.**

Levantamiento planimétrico en vértices de polígono de parcela, por medio de coordenadas U.T.M.

## **18.4.7. Infraestructura y servicios básicos.**

Tipo de Vía: Sendero, terraplén, lastre, doble riego, pavimento rígido, pavimento flexible.

Estado de vía: Bueno, regular, malo.

**Fuentes de captación de agua y vía principal de acceso a parcela.**

Distancia aproximada en metros, de ubicación de parcela, respecto a:



# *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

- Fuentes de captación de agua: pozo, río, estero, albarrada, canal, otros.
- Vía principal de acceso.

**Servicios básicos:** Energía eléctrica, telefonía, agua potable, alcantarillado.

**Desechos sólidos:** Pozo séptico, letrina, otros.

## **18.4.8. Terrenos.**

**Calidad de suelo:** Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

## **18.4.9. Plantaciones.**

Cultivos perennes.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

## **18.4.10. Cultivos anuales y semiperennes.**

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

## **18.4.11. Plantaciones Forestales.**

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

## **18.4.12. Terrenos Forestales.**

### **18.4.12.1. Bosques Naturales.**

**Calidad de suelo:** Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

### **18.4.12.2. Bosques Artificiales.**

**Calidad de suelo:** Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

### **18.4.12.3. Maquinaria y equipo.**

Código, denominación, marca, año, estado, cantidad.

## **18.4.13. Pasturas.**

### **18.4.13.1. Pastizales artificiales permanentes.**

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.



**18.4.13.2. Naturales.**

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

**18 .4.14. Chaparro y otros.**

Nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

**18.4.15. Semovientes.**

Código, raza, cantidad, edad.

**18.4.16. Nombre de propietario, posesionario, características y uso de las edificaciones, especificaciones técnicas constructivas, edificaciones especiales.**

**18.4.16.1. Nombre de propietario, posesionario, características de la edificación.**

Nombre del propietario, posesionario de predio: estatal, particular. Edificaciones: edificación principal y anexos, número de pisos.

Alícuota de propiedad horizontal (%).

Área de construcción según levantamiento, área construida sobre losa, área en construcción sobre losa: 30%, 60%, 80%; en construcción: 30%, 60%, 80%, vida útil, años de construcción, estado de conservación: nuevo, bueno, regular, malo, obsoleto.

**18.4.16.2. Uso de las edificaciones:** Residencial, comercial, residencial-comercial, industrial, turístico, religioso, militar, público, estación de servicio, beneficencia, otros.

**Educación:** parvulario, primaria, secundaria, unidad educativa, técnico, superior, nombre del establecimiento.

**18 4.16.3. Especificaciones técnicas constructivas.**

**Componentes constructivos básicos**

Estructura: Madera, hormigón armado, metálica.

Piso: Tierra, madera, hormigón simple, hormigón armado.





## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

Sobrepiso: No tiene, cemento alisado, vinyl, baldosa, cerámica, porcelanato, marmetone, duelas de madera, mármol.

Paredes: No tiene, caña, madera, bloques, metálica.

Cubierta: No tiene, paja, zinc, galbalum, asbesto, teja, losa de hormigón armado.

Tumbado: No tiene, cartón prensado, yeso, yeso con estructura metálica, fibra de madera, fibra mineral, enlucido.

Instalaciones eléctricas: Empotrada, sobrepuesta.

Instalaciones sanitarias: Tiene, no tiene.

**18.4.16.4. Edificaciones especiales:** Complejo deportivo, piladora, gasolinera, habitaciones para trabajadores, construcciones destinadas a experimentación agrícola, vivienda para administración del predio, establos, corrales, tendales, instalaciones industriales para procesamiento de productos agropecuarios, cobertizo, galpón liviano cerrado, galpón liviano abierto, galpón pesado, silos, otros.

**Art. 19.- El sujeto pasivo de la obligación tributaria.-** El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Así mismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

Si el tenedor del predio no obligado al pago del tributo o el arrendatario, que tampoco lo estuviere, u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán en los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrán pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe el cobro del tributo que se hubiera pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no satisfechos por los anteriores propietarios y que no hayan prescrito, pudiendo ejercer la acción que corresponda conforme a lo dispuesto en el inciso anterior. Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, el registrador de la propiedad exigirá que se presente los recibos o certificado de la municipalidad, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

del remate y su adjudicación o los correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El registrador de la propiedad que efectuare la inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en este Código, será responsable solidario con el deudor del tributo.

**Art. 20.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.-** Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar; y

b) Los empleados y servidores que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

**Art. 21.- Responsabilidad de los notarios y el registrador.-** Los notarios y el registrador 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 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.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

El registrador de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en su registro, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa



# ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

**Art. 22.- Documentación complementaria.-** Forma parte de la presente ordenanza, la siguiente documentación:

22.1 Plano de valoración del suelo rural, por hectárea, considerada por polígonos y sub polígonos.

22.2 Tabla resumen de valores del suelo rural, por hectárea y metros cuadrados.

22.3. Tabla resumen de valores para edificaciones, de conformidad con su tipología.

22.4 Ficha predial rural.

## **CAPÍTULO III**

### **DEL SUELO RURAL**

**Art.23.- Clasificación de tierras por calidad del suelo.-** Las tierras se clasifican en: Tierras aptas para el cultivo; tierras aptas para el cultivo limitado; y, tierras ineptas para el cultivo.

**Art. 24.- Tierras aptas para el cultivo.-** Las tierras aptas para el cultivo se subdividen en:

**24.1** Suelo de buena productividad, prácticamente sin erosión y apto para el cultivo sin necesidad de medidas especiales; algunas áreas pueden precisar una adecuación previa al cultivo, como desmontes o un drenaje simple. Son terrenos de pendiente muy suave, fáciles de trabajar y con suelo profundo. Tiene buen drenaje y no está sujeto a inundaciones. No tienen limitaciones, o son muy pocas, se pueden utilizar en la gran mayoría de los cultivos, necesitan prácticas ordinarias de manejo. Se pueden usar en cultivos de tipo intensivo, con sistemas de riego y uso de maquinaria agrícola. Se identifica como calidad de suelo I.

**24.2** Suelo con productividad de moderada a buena, apto para el cultivo con las medidas corrientes y sencillas para prevenir la erosión o facilitar el drenaje; laboreo según curvas de nivel, uso de cultivos que formen cubiertas protectoras, realización de operaciones de drenajes sencillas, como pequeñas zanjás, donde sean necesarias. De pendiente suave, productividad y profundidad moderada, susceptibilidad moderada a la erosión por agua y viento, contenido moderado de sales. Suelo con probabilidad de inundaciones,



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

limitaciones ligeras de clima en uso y manejo del suelo. Tierras con algunas limitaciones para su uso, por lo cual necesitan ligeras prácticas de conservación, controlar el agua de riego a fin de evitar la erosión. Pueden ser usados en cultivos permanentes y perennes, pastoreo intensivo, explotaciones madereras, vidas silvestres y conservación de cuencas hidrográficas. Se identifica como calidad de suelo II.

**24.3** Suelo con productividad de moderada a buena, apto para el cultivo con precauciones intensivas: construcción de terrazas, cultivo en fajas, fertilización intensa o instalación de sistemas de drenajes complejos. Suelen tener pendientes moderadamente fuertes, alto riesgo de inundaciones, baja fertilidad, alta humedad o condiciones de sobresaturación que continúan después del drenaje, poca profundidad efectiva, moderada presencia de sodio y sales. Se identifica como calidad de suelo III.

**Art. 25.- Tierras aptas para el cultivo limitado.-** Suelo de productividad moderada, apto, principalmente, para pastos y forraje debido a la fuerte pendiente, con posibilidad de cultivo ocasional en hileras. En cualquier caso, su cultivo requiere medidas intensivas para prevenir la erosión. Se identifica como calidad de suelo IV.

**Art. 26.- Tierras ineptas para el cultivo.-**

**26.1** Suelo no apto para el cultivo, pero adecuado para pastos o bosques, con las precauciones normales para asegurar un aprovechamiento continuo. Se identifica como calidad de suelo V.

**26.2** Suelo no apto para el cultivo, pero adecuado para pastos o arbolados, con precauciones estrictas para asegurar un aprovechamiento continuo. Se identifica como calidad de suelo VI.

**26.3** Suelo no apto para el cultivo, pero adecuado para pastos o gestión forestal, siempre que se utilice con extremas precauciones para prevenir la erosión. Se identifica como calidad de suelo VII.

**26.4** Suelo no apto para el cultivo, ni el pastoreo, ni la explotación forestal, aunque puede tener algún valor para la vida montaraz. Se trata de territorios, generalmente muy quebrados, pedregosos, arenosos, excesivamente húmedos o susceptibles de ser afectados por erosión severa. Se identifica como calidad de suelo VIII.

**Art.27.- Del destino de la parcela.-** Tiene relación con el destino del uso de suelo existente en la parcela. Los destinos más usuales y sus combinaciones se definen a continuación:



## *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

### **27.1 AGRÍCOLA:**

Cuando en el predio existen cultivos de ciclo corto, anuales, semiperennes, perennes, chaparros, rastrojos o tierras en preparación. Tendrán también este destino las tierras que estén cultivadas con pastos naturales sin la existencia de ganado, o las tierras que tengan especies forrajeras artificiales de corte que es vendida en el mercado. La identificación numeral es 01.

### **27.2 GANADERO:**

Predios que se encuentran cultivados con especies forrajeras artificiales y/o naturales, utilizadas por corte o pastoreo directo en la alimentación del ganado. La identificación numeral es 02.

### **27.3 FORESTAL:**

Predios en donde existen especies forestales naturales y/o artificiales con fines de explotación o protección del medio ambiente. Su identificación numeral es 03.

### **27.4 INDUSTRIAL:**

Cuando en el predio existen construcciones y/o instalaciones que estén destinadas a cualquier tipo de industrias y esté dotado de uno o más servicios básicos (luz, telefonía, agua, alcantarillado), o se ubique dentro de los denominados "parques industriales". La identificación numeral es 04.

### **27.5 MINERO:**

Predios en los cuales prevalece la explotación minera (caliza, piedra, arena, yeso, etc.) y se encuentren en explotación. Su identificación numeral es 05.

### **27.6 RECREACIONAL:**

Predios que cuentan con uno o más de los servicios básicos y en los cuales exista la infraestructura constructiva y/o instalaciones de tipo suntuario, con fines de recreación (canchas deportivas, juegos infantiles, piscinas, etc.). Su identificación numeral es 06.

### **27.7 HABITACIONAL:**

Predios en los que existe algún tipo de vivienda que disponen de uno o más de los servicios básicos. En caso de no haber construcciones de vivienda, debe existir planificación en la distribución de lotes y vías de acceso. En este destino están incluidos las fincas vacacionales, huertos familiares y/o áreas de expansión urbana. Su identificación numeral es 07.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

### **27.8 COMERCIAL:**

Propiedades de personas naturales o jurídicas en que existan construcciones y/o instalaciones comerciales, recreacionales o de servicio con fines de lucro y cuenten con uno o más de los servicios básicos. Su identificación numeral es 08.

### **27.9 AGRÍCOLA MINIFUNDIDO:**

Propiedades localizadas, en áreas de minifundio, cuya superficie sea igual o inferior a dos hectáreas. Su identificación numeral es 09.

### **27.10 AVÍCOLA:**

Se considerará como destino avícola a los predios en los cuales existan construcciones utilizadas en la crianza y/o explotación de aves con fines comerciales. Su identificación numeral es 10.

### **27.11 AGRÍCOLA – GANADERO:**

Predios en los cuales se combinan los destinos agrícola y ganadero en forma significativa. Su identificación numeral es 11.

### **27.12 AGRÍCOLA – FORESTAL:**

Predios en los cuales se combinan los destinos agrícola y forestal de manera significativa. Su identificación numeral es 12.

### **27.13 GANADERO – FORESTAL:**

Se considera de esta manera a los predios en los cuales se combinan los destinos de los numerales ganadero y forestal en forma significativa. Su identificación numeral es 13.

### **27.14 AGRÍCOLA - GANADERO – FORESTAL:**

(AGR. GAN. FOR.) Predios en los cuales se combinan en forma significativa los destinos agrícola, ganadero y forestal. Su identificación numeral es 14.

### **27.15 EDUCACIONAL:**

Predios en los que las construcciones y/o instalaciones existentes son utilizadas con fin educacional público o privado. El código de identificación numeral es 15.





## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

### **27.16 RELIGIOSO:**

Se considerará con este destino a los predios que estén destinados a algún culto religioso (iglesias, templos, etc.). El código de identificación numeral es 16.

### **27.17 SALUD:**

Predios en los cuales se encuentra implantado algún centro asistencial de salud de uso público y/o privado (dispensario médico, centro de salud, etc.). El código de identificación numeral es 17.

### **27.18 MILITAR:**

Predios en el que existe algún resguardo militar o policial. El código de identificación numeral es 18.

### **27.19 BIOACUÁTICO:**

Predios que contienen instalaciones y/o construcciones destinadas a la crianza y/o explotación de especies bio-acuáticas. El código de identificación numeral es 19.

### **27.20 AGRÍCOLA – BIOACUÁTICO:**

(AGR. BIO.) Predios en los cuales existe en forma conjunta los destinos agrícola y bio-acuático. El código de identificación numeral es 20.

### **27.21 GANADERO – BIOACUÁTICO:**

(GAN. BIO.) Predios destinados a ganadería y poseen infraestructura bio-acuática. El código de identificación numeral es 21.

### **27.22 FORESTAL – BIOACUÁTICO:**

(FOR. BIO.) Los predios que están destinados a forestación y poseen instalaciones bio-acuáticas. El código de identificación numeral es 22.

### **27.23.- AGRÍCOLA - BIOACUÁTICO – GANADERO:**

(AGR. BIO. GAN.) Predios destinados a agricultura, poseen infraestructura bio-acuáticas y ganadería. El código que lo identifica es el numeral 23.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

### **27.24.- AGRÍCOLA - BIOACUÁTICO – FORESTAL:**

(AGR. BIO. FOR.) Predios destinados a agricultura, poseen instalaciones bio-acuáticas y dedicadas a forestación. El código que lo identifica es el numeral 24.

### **27.25 GANADERO - FORESTAL – BIOACUÁTICO:**

(GAN. FOR. BIO.) Aquellos predios en los cuales se combinan estos destinos. El número que lo identifica es el numeral 25.

### **27.26 AGRÍCOLA – AVÍCOLA:**

(AGR. AVI.) Predios en los cuales se combinan estos destinos. El número que lo identifica es el numeral 26.

### **27.27 AGRÍCOLA - GANADERO – AVÍCOLA:**

(AGR. GAN. AVI.) Aquellos predios en los cuales se combinan las actividades agrícolas, ganaderas y avícolas. El código que lo identifica es el numeral 27.

### **27.28 GANADERO – INDUSTRIAL:**

Predios destinados a la explotación ganadera y se industrializan sus productos. El código que lo identifica es el numeral 28.

### **27.29 AGRÍCOLA – INDUSTRIAL:**

Predios agrícolas dedicados a la industria. El código que lo identifica es el numeral 29.

### **27.30 AGRÍCOLA- GANADERO - FORESTAL – BIOACUÁTICO:**

Predios destinados a agricultura, ganadería, forestación y posee instalaciones bio-acuáticas. El código que lo identifica es el numeral 30.

**Art.28.- De parcelas con título de dominio.-** Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral rural, constante en títulos de propiedad, sean predios individuales o en condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón.

**Art.29.- De parcelas sin título de dominio.-** La información catastral obtenida en el levantamiento y empadronamiento, sin que la persona que está ejerciendo posesión de la parcela tenga título de dominio, se ingresa al software de catastro rural. Los casos normalmente se presentan cuando la



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

parcela es productiva y el posesionario no tiene título de dominio sobre el predio. Ocurre también, cuando la parcela está destinada solo a vivienda y el posesionario no tiene título de dominio sobre el predio.

**Art.30.- De la información catastral individual.-** La información catastral rural conteniendo datos legales, físicos y técnicos de la parcela, debe ser actualizada, mantenida y controlada a través de medios electrónicos por funcionarios de la Municipalidad, y; entre otros, son las siguientes:

- Código catastral actual.
- Código catastral anterior.
- Derecho sobre el predio.
- Características de parcelas y edificaciones.
- Modificaciones de avalúos por error en características de la parcela: vacío, construido, con o sin producción; topografía; tipo; uso; linderos y mensuras, área de parcela según escritura y levantamiento, valor por hectárea, aplicación de factores de aumento o reducción, tipo y estado de vías, distancia a: fuentes de captación de agua; poblaciones cercanas; vía de acceso; tipo y estado de conservación de vía; área de construcción, componentes constructivos, número de pisos de la edificación, vida física, años de construcción, estado de edificaciones, porcentaje de avance de obra de edificaciones en construcción, uso de edificaciones.

<b><i>Cálculos de Avalúos de Suelo Rural: Avalúo de la propiedad rural</i></b>
<i>Avalúo del solar + avalúo de edificaciones</i>
<i>Avalúo del suelo rural es = área x valor / Ha. x coeficientes de factores</i>

Para la valoración de parcelas existentes, se determinarán polígonos, sub polígonos y sectores inmersos en ellos, en áreas del territorio rural del cantón. Se determina la superficie de la parcela, calidad del suelo, distancia a: captación de fuentes de agua, vía principal de acceso; topografía, tipo de suelo, infraestructura y servicios básicos existentes, tipo y estado de vía; así como la oferta y demanda existente en el mercado inmobiliario rural, aplicando valores promedio en área territorial de cada polígono y sub polígono.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

## Capítulo IV

### FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO

**Art. 31.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del suelo.-** Se aplicarán factores de aumento o reducción del valor de suelo rural por los aspectos: geométricos, topográficos, calidad del suelo, accesibilidad al riego (fuentes de captación de agua), accesos y vías de comunicación (tipo y estado de vía), agua potable, alcantarillado, canales de riego.

#### 31.1 Coeficiente Calidad de Suelo:

<i>Factor calidad de suelo</i>	<i>Coeficiente</i>
<i>I</i>	<i>1.10</i>
<i>II</i>	<i>1.05</i>
<i>III</i>	<i>1.00</i>
<i>IV</i>	<i>0.80</i>
<i>V</i>	<i>0.60</i>
<i>VI</i>	<i>0.50</i>
<i>VII</i>	<i>0.25</i>
<i>VIII</i>	<i>0.15</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

#### 31.2 Coeficiente Accesibilidad al Riego

<i>Factor riego</i>	<i>Características</i>	<i>Coeficiente</i>
<i>Canal de Riego</i>	<i>Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 Km.</i>	<i>1.00</i>
	<i>Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.</i>	<i>0.95</i>
	<i>Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante</i>	<i>0.90</i>
<i>Río</i>	<i>Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 Km.</i>	<i>1.00</i>



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

	<i>Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.</i>	<i>0.95</i>
	<i>Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante</i>	<i>0.90</i>
<i>Pozo</i>	<i>Parcela ubicada al pié de canal hasta 0.5 Km.</i>	<i>0.95</i>
	<i>Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.</i>	<i>0.90</i>
	<i>Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante</i>	<i>0.85</i>
<i>Estero</i>	<i>Parcela ubicada al pié de canal hasta 0.5 Km.</i>	<i>0.90</i>
	<i>Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.</i>	<i>0.85</i>
	<i>Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante</i>	<i>0.80</i>
<i>Albarrada</i>	<i>Parcela ubicada al pié de canal hasta 0.5 Km.</i>	<i>0.85</i>
	<i>Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.</i>	<i>0.80</i>
	<i>Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante</i>	<i>0.75</i>

### 31.3 Coeficiente Geométrico:

<i>Factor área</i>			<i>Coeficiente</i>
<i>Rango en Hectáreas</i>			
<i>0.00</i>	<i>a</i>	<i>0.25</i>	<i>1.15</i>
<i>0.25</i>	<i>a</i>	<i>1</i>	<i>1.10</i>
<i>1</i>	<i>a</i>	<i>5</i>	<i>1.00</i>
<i>5</i>	<i>a</i>	<i>10</i>	<i>0.95</i>
<i>10</i>	<i>a</i>	<i>25</i>	<i>0.90</i>
<i>25</i>	<i>a</i>	<i>50</i>	<i>0.85</i>
<i>50</i>	<i>a</i>	<i>100</i>	<i>0.80</i>
<i>100</i>	<i>a</i>	<i>300</i>	<i>0.75</i>
<i>300</i>	<i>en adelante</i>		<i>0.70</i>

Se aplicará a predios con destino agrícola.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

<b>Factor Área</b>		<b>Coeficiente</b>
<b>Rango en mts.2</b>		
<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	
1 mt2.	1000 mt2.	1.00
1001 mt2.	5000 mt2.	0.95
5001 mt2.	10000mt2.	0.90
10001 mt2.	En adelante	0.85

Se aplicará a predios de uso habitacional y comercial.

<b>Factor Forma</b>	<b>Coeficiente</b>
Regular	1.05
Irregular	1.00
Muy irregular	0.90

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

### 31.4. Coeficiente Accesos a Vías de Comunicación:

<b>Factor Distancia a Acceso de Vías de Comunicación</b>	<b>Coeficiente</b>
Distancia del predio a vía hasta 5.000 metros.	0
Hormigón	1.10
Asfalto	1.05
Doble Riego	1.00
Lastre	0.95
Terraplén	0.90
Sendero	0.85

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.





## **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón**

### **Coeficiente Estado de Vías:**

<b>Factor Estado de Vías</b>	<b>Coeficiente</b>
<i>Bueno</i>	<i>1.00</i>
<i>Regular</i>	<i>0.95</i>
<i>Malo</i>	<i>0.90</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

### **31.5. Coeficiente Topográfico:**

<b>Factor Topográfico</b>	<b>Coeficiente</b>
<i>Terreno plano con capacidad de labranza</i>	<i>1.00</i>
<i>Plano inundable con escasa capacidad de labranza</i>	<i>0.90</i>
<i>Ascendente</i>	<i>0.80</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

### **31.6. Coeficiente Tipo de Suelo:**

<b>Factor Tipo de Suelo</b>	<b>Coeficiente</b>
<i>Seco</i>	<i>1.00</i>
<i>Inundable</i>	<i>0.90</i>
<i>Inestable</i>	<i>0.80</i>
<i>Rocoso</i>	<i>0.60</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.



## **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón**

### **31.7 Coeficiente Servicios Básicos:**

<b>Factor Servicios Básicos</b>	<b>Coeficiente</b>
<i>Agua potable</i>	1.2
<i>Alcantarillado</i>	1.18
<i>Energía eléctrica</i>	1.15
<i>Telefonía</i>	1.12
<i>Todos los servicios</i>	1.10
<i>Menos un servicio</i>	1.05
<i>Menos dos servicios</i>	1.00
<i>Menos tres servicios</i>	0.95
<i>Ningún servicio</i>	0.90

Se aplicará a todas las parcelas.

El coeficiente total resultante del producto de los coeficientes: calidad de suelo, accesibilidad al riego, geométrico, acceso a vías de comunicación, estado de vías, topográfico, tipo de suelo y servicios básicos, no podrá ser mayor a 1.30 ni menor a 0.50.

## **CAPÍTULO V**

### **TABLA DE VALORES DEL SUELO RURAL**

**Art. 32.-** Los valores aprobados por el Concejo Municipal constan en la siguiente tabla simplificada de valores por hectárea del suelo rural, vigente para el bienio de los años 2012-2013:



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

## TABLA DE VALORES DEL SUELO RURAL.

### BIENIO 2012- -2013

POLIGONO	SECTOR	SUB POLIGONO	LIMITE DE POLIGONO POR COORDENADAS GEOGRAFICAS	VALOR DE SUELO POR HECTAREA
----------	--------	--------------	--	-----------------------------

Ñ3	1	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'792.000 hasta 9'798.000 de latitud Norte a Sur		1.200,00
	1-1			1.000,00
Ñ4	2	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'792.000 hasta 9'798.000 de latitud Norte a Sur		1.400,00
	2-1			1.100,00
O3	3	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'786.000 hasta 9'792.000 de latitud Norte a Sur		1.500,00
	3-1			1.200,00
O4	4	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'786.000 hasta 9'792.000 de latitud Norte a Sur		1.800,00
	4-1			1.500,00
O5	5	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'786.000 hasta 9'792.000 de latitud Norte a Sur		1.500,00
	5-1			1.300,00
O6	6	Desde el punto de coordenada geográfica 650.000 hasta 656.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'786.000 hasta 9'792.000 de latitud Norte a Sur		1.500,00
	6-1			1.350,00
P2	7	Desde el punto de coordenada geográfica 622.000 hasta 626.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'780.000 hasta 9'786.000 de latitud Norte a Sur		2.000,00
	7-1			1.800,00



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

P3	8	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'780.000 hasta 9'786.000 de latitud Norte a Sur	2.000,00
	8-1		1.900,00
P4	9	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'780.000 hasta 9'786.000 de latitud Norte a Sur	2.500,00
	9-1		2.200,00
P5	10	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'780.000 hasta 9'786.000 de latitud Norte a Sur	1.200,00
	10-1		1.000,00
Q3	11	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'774.000 hasta 9'780.000 de latitud Norte a Sur	15.000,00
	11-1		6.500,00
Q4	12	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'774.000 hasta 9'780.000 de latitud Norte a Sur	25.000,00
	12-1		22.000,00
Q5	13	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'774.000 hasta 9'780.000 de latitud Norte a Sur	1.200,00
	13-1		1.100,00
R3	14	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'768.000 hasta 9'774.000 de latitud Norte a Sur	20.000,00
	14-1		18.000,00
R4	15	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'768.000 hasta 9'774.000 de latitud Norte a Sur	20.000,00
	15-1		17.000,00



**Capítulo VI**

**FACTORES PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES**

**Art. 33.- Avalúo de edificaciones.-** Para determinar el valor de las edificaciones, se considera:

- Área de la o las construcciones que se levantan sobre el suelo rural.
- Valor de reposición de la edificación, de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factores de depreciación de las edificaciones.- Están dados por:
  - Vida física.
  - Años de construcción.
  - Estado de conservación.

Se estableció la tipología de edificaciones existentes en el área rural del cantón, se establece de conformidad con los elementos constructivos que las conforman.

La valoración de edificaciones está dada por el área o superficie construida, multiplicada por el valor por metro cuadrado de conformidad con el tipo de construcción será, determinada por los componentes constructivos que la integran, número de pisos y factores de depreciación, descrito en el artículo 37.

**Art. 34.-Procedimientos para avalúos de edificaciones.-** Para el avalúo de las edificaciones en el área rural del cantón se aplicará la siguiente fórmula:

<b><i>Avalúo de la propiedad rural</i></b>
<i>Avalúo de edificaciones es = área construcción. x valor tipo edificación x coeficiente de factores de depreciación (vida física, años de construcción, estado de conservación)</i>



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

## Capítulo VII

### TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL BIENIO DE LOS AÑOS 2012-2013

**Art. 35.-** Apruébese las tablas de tipología de edificaciones conteniendo componentes constructivos básicos y valores por metro cuadrado de construcción.

#### 35.1. ESTRUCTURA: HORMIGÓN ARMADO - METÁLICA

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCIÓN COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	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.	75,00
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.	155,00
HABITACIONAL MEDIO No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE - ARMADO, SOBRE PISO: BALDOSAS - CERAMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: YESO-YESO ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO	210,00
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.	260,00
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).	320,00
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)	290,00
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	60,00
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.	85,00



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

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.	120,00
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.	145,00

### 35.2 ESTRUCTURA: MADERA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN  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.	15,00
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;	50,00
GALPON 1 PISO	PISO: TIERRA-HORMIGON SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM- ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.	35,00
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.	15,00

**35.3.- Avalúo de Edificaciones no Terminadas.-** En los predios con edificaciones declaradas 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%.





## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

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:

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

**Art.36.- Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.-** Las edificaciones 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.

**Art. 37.- Factores de depreciación de edificaciones.-**

Están en función de:

- Vida física.
- Años de construcción.
- Estado de conservación.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

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

**37.2 Años de construcción.-** Se aplicarán los años que tiene de construida la edificación.

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

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

**b) 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;

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

**d) 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; y,

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

**37.4.- Avalúo Total del Predio Rural.-** El avalúo de la propiedad, es resultante de la suma de avalúos del suelo rural y edificaciones, de haberlas.

### **DISPOSICIONES FINALES**

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec).



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

Quedan sin efecto Ordenanza y Resoluciones anteriores, relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil once.

Ing. José Yúnez Parra  
**ALCALDE DEL CANTON**

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA REFORMATORIA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL DE LOS AÑOS 2012-2013 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda definitiva instancia, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las Sesiones Ordinarias No. 30/2011 y 40/2011 realizadas los días 16 de septiembre del 2011 y 29 de noviembre del 2011, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente. Noviembre 29 del 2011.

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

### **SECRETARIA MUNICIPAL**

Que la **ORDENANZA REFORMATORIA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL DE LOS AÑOS 2012-2013 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**. Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Diciembre 2 del 2011

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**



---

## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

---

### **ALCALDIA MUNICIPAL.-**

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Diciembre 6 del 2011

Sr. William Gómez Gómez

**ALCALDE DEL CANTON ( E )**

### **SECRETARIA MUNICIPAL.-**

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico.

Ab. Walter Tamayo Arana

**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**