ORDENANZA No. 08 -GADM-AA-2019

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE ANTONIO ANTE

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 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;

Que, el artículo 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 artículo 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Que, el artículo 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 artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
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, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos 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;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta 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. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;
Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 -2021 DEL CANTÓN ANTONIO ANTE.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 5.- DEL 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".

Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios 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 la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 7.- 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.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACIÓN 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, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en ésta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de ZONA será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) 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, 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;

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

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, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Antonio Ante 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 a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, 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.

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 10.- 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 11.- 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.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Antonio Ante.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o posesionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).
Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos **115 del Código Tributario**.

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 la máxima autoridad del Gobierno Municipal, 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.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y 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, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos 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 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 artículo 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.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Artículo 17.– ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- 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.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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 urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- 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 artículo 21 del **Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
3. Impuestos adicional al Cuerpo de Bomberos.

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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 la Ley; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la Municipalidad en el espacio urbano.
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.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

PARROQUIA ATUNTAQUI												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	86,13%	99,12%	99,12%	96,76%	64,85%	94,00%	89
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	13,87%	0,88%	0,88%	3,24%	35,15%	6,00%	
2	COBERTURA	95,96%	97,31%	94,74%	92,95%	66,65%	64,74%	88,47%	58,74%	23,79%	75,93%	38
	DEFICIT	4,04%	2,69%	5,26%	7,05%	33,35%	35,26%	11,53%	41,26%	76,21%	24,07%	
3	COBERTURA	76,95%	84,00%	79,69%	76,13%	50,05%	38,56%	61,94%	29,00%	7,63%	55,99%	32
	DEFICIT	23,05%	16,00%	20,31%	23,88%	49,95%	61,44%	38,06%	71,00%	92,38%	44,01%	
4	COBERTURA	51,58%	55,45%	55,26%	53,89%	35,37%	19,26%	30,95%	18,11%	3,79%	35,96%	19
	DEFICIT	48,42%	44,55%	44,74%	46,11%	64,63%	80,74%	69,05%	81,89%	96,21%	64,04%	
5	COBERTURA	24,88%	32,48%	30,00%	28,80%	24,96%	9,60%	17,00%	9,60%	2,40%	19,97%	10
	DEFICIT	75,12%	67,52%	70,00%	71,20%	75,04%	90,40%	83,00%	90,40%	97,60%	80,03%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	86,37%	88,64%	87,23%	86,06%	67,67%	69,03%	79,38%	64,96%	37,32%	74,07%	188
	DEFICIT	13,63%	11,36%	12,77%	13,94%	32,33%	30,97%	20,62%	35,0426%	62,68%	25,93%	

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

PARROQUIA ANDRADE MARÍN												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	98,75%	98,80%	85,36%	100,00%	98,70%	83,00%	59,40%	91,56%	20
	DEFICIT	0,00%	0,00%	1,25%	1,20%	14,64%	0,00%	1,30%	17,00%	40,60%	8,44%	
2	COBERTURA	97,31%	100,00%	100,00%	97,26%	68,21%	77,37%	100,00%	69,47%	19,58%	81,02%	19
	DEFICIT	2,69%	0,00%	0,00%	2,74%	31,79%	22,63%	0,00%	30,53%	80,42%	18,98%	
3	COBERTURA	79,40%	84,10%	76,56%	73,75%	56,15%	46,50%	82,50%	47,75%	3,00%	61,08%	16
	DEFICIT	20,60%	15,90%	23,44%	26,25%	43,85%	53,50%	17,50%	52,25%	97,00%	38,92%	
4	COBERTURA	65,16%	73,24%	75,00%	71,11%	43,24%	19,00%	68,89%	32,22%	0,00%	49,76%	18
	DEFICIT	34,84%	26,76%	25,00%	28,89%	56,76%	81,00%	31,11%	67,78%	100,00%	50,24%	
5	COBERTURA	36,09%	47,47%	56,94%	51,56%	31,87%	12,00%	52,22%	26,00%	1,33%	35,05%	18
	DEFICIT	63,91%	52,53%	43,06%	48,44%	68,13%	88,00%	47,78%	74,00%	98,67%	64,95%	
6	COBERTURA	12,47%	31,20%	37,50%	36,00%	22,33%	2,00%	18,33%	14,67%	0,00%	19,39%	12
	DEFICIT	87,53%	68,80%	62,50%	64,00%	77,67%	98,00%	81,67%	85,33%	100,00%	80,61%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	68,85%	75,66%	76,94%	74,21%	53,61%	46,56%	73,73%	48,23%	15,84%	59,29%	103
	DEFICIT	31,15%	24,34%	23,06%	25,79%	46,39%	53,44%	26,27%	51,7670%	84,16%	40,71%	

PARROQUIA SAN ROQUE												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	94,22%	98,03%	98,08%	100,00%	79,51%	78,46%	84,15%	73,85%	56,00%	84,70%	13
	DEFICIT	5,78%	1,97%	1,92%	0,00%	20,49%	21,54%	15,85%	26,15%	44,00%	15,30%	
2	COBERTURA	88,27%	90,40%	85,42%	84,83%	53,90%	44,33%	58,83%	30,50%	7,33%	60,42%	24
	DEFICIT	11,73%	9,60%	14,58%	15,17%	46,10%	55,67%	41,17%	69,50%	92,67%	39,58%	
3	COBERTURA	46,74%	46,74%	53,57%	56,00%	39,77%	24,57%	39,14%	25,14%	0,00%	36,85%	7
	DEFICIT	53,26%	53,26%	46,43%	44,00%	60,23%	75,43%	60,86%	74,86%	100,00%	63,15%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	83,42%	85,71%	84,09%	84,73%	59,22%	51,27%	63,18%	42,45%	20,55%	63,85%	44
	DEFICIT	16,58%	14,29%	15,91%	15,27%	40,78%	48,73%	36,82%	57,5455%	79,45%	36,15%	

PARROQUIA NATABUELA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	97,22%	97,19%	74,04%	88,59%	100,00%	92,89%	37,48%	87,49%	27
	DEFICIT	0,00%	0,00%	2,78%	2,81%	25,96%	11,41%	0,00%	7,11%	62,52%	12,51%	
2	COBERTURA	92,53%	95,73%	91,67%	85,67%	44,37%	42,08%	69,25%	82,67%	6,17%	67,79%	24
	DEFICIT	7,47%	4,27%	8,33%	14,33%	55,63%	57,92%	30,75%	17,33%	93,83%	32,21%	
3	COBERTURA	56,87%	68,07%	70,45%	66,91%	36,22%	31,18%	58,55%	56,00%	3,27%	49,73%	22
	DEFICIT	43,13%	31,93%	29,55%	33,09%	63,78%	68,82%	41,45%	44,00%	96,73%	50,27%	
4	COBERTURA	20,36%	31,78%	45,45%	44,36%	28,58%	13,09%	26,91%	27,27%	0,00%	26,42%	11
	DEFICIT	79,64%	68,22%	54,55%	55,64%	71,42%	86,91%	73,09%	72,73%	100,00%	73,58%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	76,14%	81,49%	81,85%	79,05%	49,70%	50,38%	70,79%	71,71%	14,67%	63,97%	84
	DEFICIT	23,86%	18,51%	18,15%	20,95%	50,30%	49,62%	29,21%	28,2857%	85,33%	36,03%	

PARROQUIA CHALTURA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	93,60%	100,00%	100,00%	100,00%	80,80%	84,25%	96,75%	58,00%	59,50%	85,88%	8
	DEFICIT	6,40%	0,00%	0,00%	0,00%	19,20%	15,75%	3,25%	42,00%	40,50%	14,12%	
2	COBERTURA	92,12%	98,03%	90,38%	90,77%	60,00%	59,38%	62,62%	32,92%	27,08%	68,15%	13
	DEFICIT	7,88%	1,97%	9,62%	9,23%	40,00%	40,62%	37,38%	67,08%	72,92%	31,85%	
3	COBERTURA	41,87%	50,13%	66,67%	66,67%	42,13%	32,67%	45,33%	33,33%	16,67%	43,94%	6
	DEFICIT	58,13%	49,87%	33,33%	33,33%	57,87%	67,33%	54,67%	66,67%	83,33%	56,06%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	81,39%	87,97%	87,96%	88,15%	62,19%	60,81%	68,89%	40,44%	34,37%	68,02%	27
	DEFICIT	18,61%	12,03%	12,04%	11,85%	37,81%	39,19%	31,11%	59,5556%	65,63%	31,98%	

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

PARROQUIA IMBAYA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	88,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	98,67%	2
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,33%	
2	COBERTURA	92,32%	94,88%	92,50%	92,80%	70,08%	84,60%	72,20%	70,80%	0,00%	74,46%	10
	DEFICIT	7,68%	5,12%	7,50%	7,20%	29,92%	15,40%	27,80%	29,20%	100,00%	25,54%	
3	COBERTURA	69,60%	79,52%	70,00%	64,80%	57,28%	54,00%	44,80%	35,20%	0,00%	52,80%	5
	DEFICIT	30,40%	20,48%	30,00%	35,20%	42,72%	46,00%	55,20%	64,80%	100,00%	47,20%	
4	COBERTURA	31,27%	66,53%	62,50%	44,33%	32,20%	8,00%	22,50%	14,00%	0,00%	31,26%	12
	DEFICIT	68,73%	33,47%	37,50%	55,67%	67,80%	92,00%	77,50%	86,00%	100,00%	68,74%	
5	COBERTURA	3,10%	10,95%	28,13%	12,00%	21,15%	0,00%	4,50%	4,50%	0,00%	9,37%	16
	DEFICIT	96,90%	89,05%	71,88%	88,00%	78,85%	100,00%	95,50%	95,50%	100,00%	90,63%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	42,13%	56,00%	59,44%	48,36%	41,96%	31,38%	33,07%	29,42%	4,44%	38,47%	45
	DEFICIT	57,87%	44,00%	40,56%	51,64%	58,04%	68,62%	66,93%	70,5778%	95,56%	61,53%	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realizó la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, como base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determinó el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

PARROQUIA ATUNTAQUI					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m^2	LIM INF	VALOR m^2	Nº MANZ
1	9,64	200	8,19	65	89
2	8,18	80	6,73	30	38
3	6,69	60	5,34	20	32
4	5,23	50	3,93	20	19
5	3,77	20	2,35	15	10

PARROQUIA ANDRADE MARIN					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m^2	LIM INF	VALOR m^2	Nº MANZ
1	9,48	85	8,30	80	20
2	8,27	75	7,08	35	19
3	7,00	50	5,98	25	16
4	5,85	50	4,65	20	18
5	4,52	40	3,47	15	18
6	3,33	30	2,23	15	12

PARROQUIA SAN ROQUE					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m^2	LIM INF	VALOR m^2	Nº MANZ
1	9,39	40	7,28	35	13
2	7,18	35	5,29	15	24
3	4,76	25	3,01	15	7

PARROQUIA NATABUELA					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m^2	LIM INF	VALOR m^2	Nº MANZ
1	9	60	7,35	55	27
2	7,27	55	5,78	30	24
3	5,63	45	4,05	25	22
4	3,84	40	2,38	25	11

PARROQUIA CHALTURA					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m^2	LIM INF	VALOR m^2	Nº MANZ
1	8,98	40	7,17	35	8
2	7,16	30	5,43	25	13
3	5,08	25	3,55	15	6

PARROQUIA IMBAYA					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m^2	LIM INF	VALOR m^2	Nº MANZ
1	8,96	150	8,89	125	2
2	8,83	60	7,24	50	10
3	6,19	50	5,34	45	5
4	5,03	45	3,33	30	12
5	3,16	25	1,51	15	16

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

PARROQUIA ATUNTAQUI	
EJE COM.	250
PARROQUIA ANDRADE MARIN	
EJE COM. 1	195
EJE COM. 2	100
PARROQUIA SAN ROQUE	
EJE COM.	N/A
PARROQUIA NATABUELA	
EJE COM.	80
PARROQUIA CHALTURA	
EJE COM.	N/A
PARROQUIA IMBAYA	
EJE COM.	70

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana,** 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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1. GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2. TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1. -INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELÉCTRICA	

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

3.2.-VÍAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, 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 afectación, y (S)** Superficie del terreno así:

VI = Vsh x Fa x s

Donde:
VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
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 avaluada a costos actualizados, en las que constarán 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.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Constante de Reposición	
un piso	28,5014
más de un piso	25,5272
Factores de Edificación	
Rubro Edificación	**FACTOR**
ESTRUCTURA	
No Tiene	
Hormigón Armado	2,9207
Pilotes	1,7937
Hierro	1,5372
Madera Común	0,8188
Caña	0,6310
Madera Fina	0,7107
Bloque	0,5889
Ladrillo	0,5941
Piedra	0,6502
Adobe	0,5298
Tapial	0,5298
Vigas y Cadenas	
No tiene	
Hormigón Armado	0,9898
Hierro	0,548
Madera Común	0,3758
Caña	0,1556
Madera Fina	0,8274
Entre Pisos	
No Tiene	
Hormigón Armado(Losa)	0,5423
Hierro	0,3305
Madera Común	0,1618
Caña	0,0607
Madera Fina	0,5659
Madera y Ladrillo	0,2119
Bóveda de Ladrillo	0,1955
Bóveda de Piedra	0,8004

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Nova Losa	1,6269
Paredes	
No tiene	
Hormigón Armado	1,1823
Madera Común	1,3259
Caña	0,5172
Madera Fina	1,7530
Bloque	0,9268
Ladrillo	1,6026
Piedra	0,8823
Adobe	0,5716
Tapial	0,5716
Bahareque	0,4628
Fibro-Cemento	0,9689
Galvalumen	1,5245
Piel de vidrio	1,753
Escalera	
No Tiene	
Hormigón Armado	0,0593
Hormigón Ciclópeo	0,1187
Hormigón Simple	0,0371
Hierro	0,0475
Madera Común	0,0437
Caña	0,0347
Madera Fina	0,1193
Ladrillo	0,0234
Piedra	0,0129
Cubierta	
No Tiene	
Hormigón Armado(Losa)	2,5727
Hierro (Vigas Metálicas)	1,5168
Estereoestructura	15,612
Madera Común	1,012
Caña	0,2876
Madera Fina	1,3401
Nova Losa	2,7523
Loseta H.A.	1.2864
ACABADOS	
Revestimiento de Pisos	
No tiene	
Madera Común	0,2838

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Caña	0,1044
Madera Fina	1,9068
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,4554
Tierra	
Mármol	4,1537
Marmetón (Terrazo)	2,8443
Marmolina	1,5697
Baldosa Cemento	1,1702
Baldosa Cerámica	1,2774
Parquet	1,9417
Vinyl	0,6394
Duela	1,2215
Tablón / Gress	2,2536
Tabla	0,2861
Azulejo	0,8437
Cemento Alisado	0,4554
Porcelanato	2,7066
Revestimiento Interior	
No tiene	
Madera Común	1,2155
Caña	0,5248
Madera Fina	4,809
Arena-Cemento (Enlucido)	0,6059
Tierra	0,2707
Mármol	3,8935
Marmetón	2,8553
Marmolina	1,4494
Baldosa Cemento	0,9216
Baldosa Cerámica	1,7043
Azulejo	2,9636
Grafiado	1,4041
Champeado	0,743
Piedra o Ladrillo Ornamental	3,8108
Revestimiento Exterior	
No tiene	
Madera Común	0,5636
Madera Fina	1,0772
Arena-Cemento (Enlucido)	0,2811
Tierra	0,1259
Mármol	1,51
Marmetón	1,568

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Marmolina	1,3632
Baldosa Cemento	0,3075
Baldosa Cerámica	0,5653
Grafiado	0,6528
Champeado	0,2445
Aluminio	3,2898
Piedra o Ladrillo Ornamental	0,9342
Cemento Alisado	3,2744
ACABADOS	
Revestimiento Escalera	
No tiene	
Madera Común	0,0202
Caña	0,0207
Madera Fina	0,0386
Arena-Cemento	0,0101
Tierra	0,0046
Mármol	0,0540
Marmetón	0,0560
Marmolina	0,0487
Baldosa Cemento	0,0293
Baldosa Cerámica	0,0867
Grafiado	0,4528
Champeado	0,4138
Piedra o Ladrillo ornamental	0,0633
Tumbados	
No tiene	
Madera Común	0,5614
Caña	0,2226
Madera Fina	3,2208
Arena-Cemento	0,4059
Tierra	0,1813
Grafiado	0,5127
Champeado	0,4557
Fibro Cemento	0,8181
Fibra Sintética	1,2451
Estuco / Gypsum	0,7627
Cubierta	
No Tiene	
Arena-Cemento	0,4206
Baldosa Cemento	0,6251
Baldosa Cerámica	1,4148
Azulejo	0,7911

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Fibro Cemento	0,8596
Teja Común	0,8713
Teja Vidriada	1,4981
Zinc	0,5352
Polietileno	1,0615
Domos / Traslúcido	1,0615
Ruberoy	1,0615
Paja-Hojas	0,1829
Cady	0,1521
Tejuelo	0,5148
Galvalúmen	1,5245
Policarbonato	1.0615
Puertas	
No tiene	
Madera Común	0,8035
Caña	0,0207
Madera Fina	1,7168
Aluminio	1,1047
Enrollable	1,0414
Hierro-Madera	0,0892
Madera Malla	0,039
Tol Hierro	1,4166
Ventanas	
No tiene	
Hierro	0,4119
Madera Común	0,2602
Madera Fina	0,8257
Aluminio	0,8939
Enrollable	0,3247
Hierro-Madera	1,35
Madera Malla	0,1181
Cubre Ventanas	
No tiene	
Hierro	0,2407
Madera Común	0,114
Caña	0,0000
Madera Fina	0,6774
Aluminio	0,5255
Enrollable	0,6875
Madera Malla	0,0273
Closets	
No tiene	

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Madera Común	0,4149
Madera Fina	0,9718
Aluminio	0,8461
Tol Hierro	0,5656
INSTALACIONES	
Sanitarias	
No tiene	
Pozo Ciego	0,1319
Canalización Aguas Servida	0,066
Canalización Aguas Lluvias	0,066
Canalización Combinado	0,2461
Baños	
No tiene	
Letrina	0,0651
Baño Común	0,0906
Medio Baño	0,1309
Un Baño	0,1535
Dos Baños	0,21
Tres Baños	0,4086
Cuatro Baños	0,6297
+ de 4 Baños	0,8285
Eléctricas	
No tiene	
Alambre Exterior	0,5513
Tubería Exterior	0,5903
Empotradas	0,6171

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de: 28,5014; y la constante P2 en el valor de: 25,5272; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción 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.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque de la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR 2	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización** y otras leyes.

Artículo 28.– IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2°/oo (dos por mil) 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 la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29.- IMPUESTO 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD Municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica).

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.4 por mil (0.0004 POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD).- 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 la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 35.- ÉPOCA 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%

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

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 hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

a) *LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES* Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

El Artículo 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades dice textualmente: Art. 21.- Beneficios tributarios.- El régimen tributario para las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, se aplicará de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, este Reglamento y la normativa tributaria que fuere aplicable.

Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento. Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades.

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que "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:

   El numeral 2, del literal b), prescribe: "Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere 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

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores
Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

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 a la dirección financiera."

c) LA LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES Art. 14.- De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 01 de enero del 2020, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, no obstante, publíquese en la gaceta oficial de la municipalidad, en el dominio Web Institucional y en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Deróganse todas las Ordenanzas y disposiciones que se hayan expedido con anterioridad y que se opongan a lo estipulado en la presente Ordenanza, en particular la Ordenanza 084-GADM-AA-2017, publicada en la Edición Especial del RO 249 del 30 de enero de 2018.

Dada y firmada en el Pleno de la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Antonio Ante, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Ing. Rolando López Chavarrea
ALCALDE DEL GADM-AA

Abogada Mónica Carrera
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

RAZÓN: Ab. Mónica Carrera, Secretaria General del Concejo Municipal de Antonio Ante, CERTIFICA: que **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS**

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec

PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN ANTONIO ANTE, fue discutida y aprobada en la sesiones extraordinaria del 16 de diciembre y ordinaria del 19 de diciembre de dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; la misma que es enviada al señor Alcalde, Ing. Rolando López Chavarrea; en dos ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Antonio Ante, a los 19 días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Abg. Mónica Carrera
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL GADM-AA

Ing. Rolando López Chavarrea, ALCALDÍA DEL GADM-AA.- Al tenor del cuarto inciso del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN ANTONIO ANTE,** y dispongo su promulgación para conocimiento de la colectividad Anteña.- Atuntaqui, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Ing. Rolando López Chavarrea
ALCALDE DEL GADM-AA

CERTIFICACIÓN: La Secretaría General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Antonio Ante certifica que el Ing. Rolando López Chavarrea, Alcalde del GADM-AA sancionó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN ANTONIO ANTE,** en la fecha antes señalada, ordenándose su ejecución y publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial, y Dominio Web Institucional. Lo certifico, Atuntaqui, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Abg. Mónica Carrera
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL GADM-AA

ANTONIO ANTE
Tierra de emprendedores

Atuntaqui-Ecuador
Calle Amazonas y Av. Julio Miguel Aguinaga
Telf.: (+593) 062 991 670
Email: municipio@antonioante.gob.ec