



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PUCARÁ.**

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PUCARÁ.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En razón, que es obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, regular mediante ordenanza: la determinación, administración y recaudación de impuesto predial urbano y rural, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustente el sistema tributario.

El impuesto sobre la propiedad urbana y rural, son ingresos tributarios de las Municipalidades, y obligatorio para los sujetos pasivos de la misma, esto es los propietarios o poseedores de los inmuebles.

En razón, que en la Constitución en el Art. 264 numeral 9, dispone que: “formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”

En razón, que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 494, dispone que: “Las Municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en dicho Código” y que, el avalúo de los predios según el Art. 495 del COOTAD: “... servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.” Y en razón, que el COOTAD, en el Art 497 dispone: “una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio...”, en base a los Arts. 504 y 517 de la banda impositiva; es necesario actualizar la presente ordenanza.

En razón, que el COOTAD, en el Art. 55 dispone: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: e) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;.. i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales...”



ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO Y ÁREAS URBANO NO CONSOLIDADAS, LOS VALORES UNITARIOS POR m² DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018 – 2019.

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PUCARÁ

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; confiere competencias exclusiva a los gobiernos Municipales para la formación y Administración de los Catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que el art 270 de la Constitución de la República que los gobiernos Autónomos descentralizados generaran sus propios recursos financieros y participaran de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad y equidad.

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos.

Que el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana.



Que los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre 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; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio;

Que los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio; y, que 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 las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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 art. 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 prevista en este código.

Que es indispensable establecer el plano de valor de la tierra, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección (aumento o reducción) del valor de la tierra y edificaciones con los que se efectuará el avalúo de los predios urbanos del cantón Pucará que regirá para el bienio 2018-2019;



En uso de las facultades legales que le concede la Ley, expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO Y ÁREAS URBANO NO CONSOLIDADAS, LOS VALORES UNITARIOS POR m² DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018 – 2019

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-

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 dieciséis dígitos numéricos, de igual forma esta la nomenclatura acorde a lo



dispuesto en el Acuerdo Ministerial N° 029-2016, de los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

- 2 Identificación PROVINCIAL
- 2 Identificación CANTONAL
- 2 Identificación de la PARROQUIA
- 2 Identificación de la ZONA CATASTRAL
- 2 Identificación del SECTOR CATASTRAL
- 3 Identificación de la MANZANA CATASTRAL
- 3 Identificación del PREDIO.

Mediante estos dígitos se identifica al predio, y para identificar la propiedad horizontal se aumenta 7 dígitos, clasificados de la siguiente manera:

- 2 Identificación BLOQUE
- 2 Identificación PISO
- 3 Identificación de la UNIDAD

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de Ficha Urbana y Rural, (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, acorde a los lineamientos expuestos en el Acuerdo Ministerial N° 029-2016 del MIDUVI, 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:

- 1.- Identificación y localización del predio.
- 2.- Dominio y Tenencia del predio.
- 3.- Datos del propietario o poseedor.



- 4.- Situación Legal del predio.
- 5.- Características físicas del terreno.
- 6.- Ocupación del lote.
- 7.- Implantación de la Edificación.
- 8.- Infraestructura y servicios.
- 9.- Uso del predio.
- 10.- Características principales de la edificación.
- 11.- Instalaciones especiales.
- 12.- Adicionales constructivos.
- 13.- Plano del predio.

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

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los Artículos precedentes es la Municipalidad de Pucará.

Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad, 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 Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código.

Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de los bienes raíces ubicados en el Cantón Pucará.

Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, es determinado por un proceso de comparación con precios de venta de los predios, parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio, 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.

Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley.

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

Art. 9. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros 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 Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 10. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 11.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costos.



Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 14.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y áreas urbano no consolidadas 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

Art. 16.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.



Art. 17.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de Pucará se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, 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 físicos o electrónicos.

Art. 18.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD.- Serán objeto del impuesto a la propiedad tanto urbana como rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación del GAD Pucará.

Art. 19.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 20.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para el cálculo de la propiedad se establece lo determinado en el COOTAD en el artículo 495, donde establece que el valor de la propiedad se lo realiza mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

Art. 21.- VALOR DEL SUELO URBANO.- El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble. Se establece un valor Base de los predios y posteriormente a este valor se modifica individualmente por sus características físicas del predio mediante los coeficientes de modificación.



Art. 22.- VALOR BASE DEL SUELO.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y rurales; y se define el valor unitario base para cada uno de las localidades respectivamente o zonas homogéneas, conforme consta en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. 23.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, DE LOS PREDIOS DEL ÁREA URBANA.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Pucará y en el área urbana parroquial, se tomará el valor unitario base asignado mediante el plano de valores (Anexo 1), área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en base a la información recopilada en campo.

Los factores de ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que a continuación se muestran:

Factor Frente:	Ffte
Factor Tamaño:	Ftam
Factor afectación:	Fafec
Factor Fondo:	Ffdo
Factor Topografía:	Ftop
Factor Uso lote:	Fuso
Factor Ubicación:	Floc
Factor Tipo de Suelo	Fcs
Factor Forma:	Fform
Factor Nivel de Terreno:	Fniv



CALCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS

FACTOR FRENTE

FRENTE	FACTOR
0 A 10	0.96
10 A 20	1.00
20 A 24	1.10
24 A 28	1.18
28 A 32	1.27
32 A 36	1.34
36 A 40	1.41
MAYOR A 40	1.42

FACTOR FONDO

FRENTE	FACTOR
0 A 10	0.96
10 A 20	1.00
20 A 24	1.10
24 A 28	1.18
28 A 32	1.27
32 A 36	1.34
36 A 40	1.41
MAYOR A 40	1.42



FACTOR TAMAÑO

TAMAÑO DEL LOTE			
RANGOS			FACTOR
0.00 m2	a	200.00 m2	1.00
201.00 m2	a	400.00 m2	0.95
401.00 m2	a	600.00 m2	0.90
601.00 m2	a	800.00 m2	0.85
801.00 m2	a	900.00 m2	0.80
901.00 m2	a	1000.00 m2	0.75
1001.00 m2	EN ADELANTE		0.70

FACTOR TOPOGRAFÍA

TOPOGRAFIA		
CONDICION		FACTOR
Plana	(0% - 25%)	1
Media	(25% - 40%)	0.8
Fuerte	(40% - 70%)	0.7
Muy Fuerte	(> 70%)	0.6

FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

UBICACIÓN DEL LOTE	FACTOR
Lote manzanero	1.30
Lote en cabecera	1.25
Lote esquinero	1.20
Lote intermedio	1.15
Lote en pasaje	1.10
Lote Bifrontal	1.00
Lote interior	0.95



FACTOR TIPO DE TERRENO

TIPO DE SUELO	FACTOR
Seco	1.00
Cenagoso	0,90
Húmedo	0.80
Inundable	0.70

FACTOR FORMA

FORMA DEL LOTE	FACTOR
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

FACTOR NIVEL

NIVEL DE TERRENO	
LOTE	FACTOR
A nivel	1.00
Sobre Nivel	0.90
Bajo Nivel	0.80



FACTOR AFECTACIÓN

FACTOR AFECTACION			
CLASE	AFECTACION	FACTOR	TIPO
1	Aérea - Línea Eléctrica	0.90	ALTO
2	Aérea - Tuberías		
3	Nivel Terreno - Canal Riego	0.85	MEDIO
4	Nivel Terreno - Tuberías		
5	Nivel Terreno - Acceso Caminos		
6	Nivel Terreno - Torres Tanques		
7	Nivel Terreno - Planificación Vial		
8	Nivel Terreno - Bosque Protegido		
9	Subterráneas - Agua Potable	0.80	BAJO
10	Subterráneas - Colector Aguas Negras		
11	Subterráneas - Oleoducto Gasol. Diesel		
12	Subterráneas - Cable Electr. Telefónico		
13	Subterráneas - Tuberías		
14	Subterráneas - Agua Pluvial		
15	Subterráneas - Gas		
16	Ninguno	1.00	NINGUNO

FACTOR USO

FACTORES DE MODIFICACION POR EL USO DEL LOTE		
CODIGO	USO DEL LOTE	FACTOR
1	INDUSTRIAL	1,15
2	ARTESANAL	1,20
3	CULTURA	1,10
4	AGRICOLA	1,05
5	COMERCIAL	1,15
6	HOSPEDAJE	1,25
7	SERVICIOS PUBLICOS	1,10
8	SERVICIOS PRIVADOS	1,15
9	RESIDENCIAL	1,00
10	SALUD	1,20
11	EDUCACION SUPERIOR	1,15
12	MILITAR	1,10
13	TURISMO	1,25
14	CULTO	1,15
15	EDIFICIO DE HOTEL	1,25
16	DIPLOMATICO	1,25
17	RECREATIVO DEPORTE	1,10
18	SIN FINES DE LUCRO	1,00
19	EDUCACION - INICIAL-PRIMARIA-SECUND	1,15
20	OTRO	1,00



ART. 24.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO DE SUELO URBANO.- Para el cálculo del valor del terreno urbano se aplica la siguiente fórmula:

$$VS = At \times PUBs \times FTotal.$$

En donde:

VS: Valor del terreno;

At: Área del lote

PUBs: Precio unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;

FTotal: Factor total de corrección, resultante del producto entre los factores frente y fondo y la media entre los demás factores

La fórmula general de cálculo del valor económico de un solar se expresa, consecuentemente, de la siguiente manera:

$$VS=At (PUBs) * Ffte * Ftam * Fafec * Ftop * Fuso \left(\frac{Ffdo+Floc+Fcs+Fform+Fniv}{5} \right)$$

En donde:

Factor Frente: Ffte

Factor Tamaño: Ftam

Factor afectación: Fafec

Factor Fondo: Ffdo

Factor Topografía: Ftop

Factor Uso lote: Fuso

Factor Ubicación: Floc

Factor Tipo de Suelo Fcs

Factor Forma: Fform

Factor Nivel de Terreno: Fniv



Art. 25.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANO NO CONSOLIDADAS -

Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbano no consolidados del Catón Pucará, se tomará el valor unitario base asignado mediante el plano de valores (Anexo 1), área en la cual se ubica cada lote o predio, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en base a la información recopilada en campo.

A continuación se detalla la fórmula para el cálculo del avalúo del suelo del área urbano no consolidada del cantón Pucará.:

VALORACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA URBANO NO CONSOLIDADA.

Se utilizará la siguiente fórmula para el cálculo

$$VS = F1 * F2 * F3 * F4$$

Dónde:

F1 = ÁREA DEL TERRENO

F2 = VALOR DE LA ZONA HOMOGÉNEA
PARAMETRIZADA

F3 = FACTOR COBERTURA (CULTIVOS)

F4 = FACTORES DE AJUSTE (Fa)

$$Fa = FaR * FaT * FaA * FaTi * Famm$$

VALOR DE LA ZONA HOMOGÉNEA PARAMETRIZADA.- con el valor extraído del mapa de valores, se procede a parametrizar en base a la zona donde este el predio a analizar, a continuación se detalla la parametrización del valor en base a su área:



PARAMETROS DE VALORES MT2 TIPO SUELO Y ECONOMICOS			ZONA 01	ZONA 02	ZONA 03	ZONA 04	ZONA 05	ZONA 06	ZONA 07	ZONA 08	ZONA 09	ZONA 10
			TM2	TM2	TM2	TM2	TM2	TM2	TM2	TM2	TM2	TM2
1	0	700	2.00	10.00	15.00	10.00	1.00	7.00	25.00	20.00	17.00	2.00
2	701.00	1500	1.80	8.00	12.00	8.00	0.90	5.00	20.00	16.00	15.00	1.40
3	1500.00	3000	1.60	6.00	10.00	6.00	0.95	3.50	15.00	13.00	13.00	1.10
4	3001	6000	1.20	3.00	8.00	3.00	0.90	2.00	10.00	11.00	10.00	0.90
5	6001	10000	0.90	1.40	1.90	1.40	0.60	1.30	2.50	2.20	1.80	0.80
6	10001	15000	0.88	1.30	0.58	1.30	0.58	1.28	2.48	2.10	1.70	0.78
7	15001	20000	0.84	1.20	0.54	1.20	0.55	1.24	2.44	2.05	1.60	0.74
8	20001	1000000	0.80	1.10	0.50	1.10	0.50	1.20	2.40	2.00	1.50	0.70

FACTOR POR COBERTURA (CULTIVOS), en base a la presencia de cultivos en el predio se multiplicará por el siguiente factor:

FACTOR CULTIVO	
DESC_TITUL	COEF_TITUL
TIENE	1.10
NO TIENE	1.00

FACTORES DE AJUSTE

Los Factores de Ajuste son los siguientes:

FaR	Factor por Riego
FaT	Factor por Topografía
FaA	Factor por Accesibilidad
FaTi	Factor por Titularidad
Famm	Factor por movimiento en masa



FACTOR POR RIEGO

FACTOR RIEGO	
DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.00
OCASIONAL	0.80
NO TIENE	0.70

FACTOR POR TOPOGRAFÍA

TOPOGRAFIA		
CLAS_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	PLANA	1.00
2	SUAVE	0.95
3	MEDIA	0.90
4	MUY SUAVE	0.85
5	FUERTE	0.80
6	MEDIA FUERTE	0.75
7	MUY FUERTE	0.70

FACTOR POR ACCESIBILIDAD

FACTOR ACCESIBILIDAD		
CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	ASFALTO	1.00
2	EMPEDRADA	0.95
3	LASTRE	0.90
4	TIERRA	0.85
5	DE VERANO	0.80
6	DE HERRADURA	0.75
7	PEATONAL	0.70
8	NINGUNA	0.50



FACTOR POR TITULARIDAD

FACTOR TITULARIDAD	
DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1.00
SIN TITULO	0.95
S/I	1.00

FACTOR POR MOVIMIENTOS EN MASA

FACTOR MASA	
NO APLICA	1.00
NULA	1.00
MEDIANA	0.90
MODERADA	0.80
ALTA	0.75

Art. 26.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA. - La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón Pucará, será realizada a partir de las tipologías definidas en función de la siguiente formula

$$[VE] = [Ae] \times [PUBe] \times f(Ec) \times f(Cc)$$

En donde:

[VE] = Valor total de la edificación

[Ae] = Área de la edificación, en m²

[PUBe] = Precio unitario base de la edificación, en \$/m²

f (Ec) = Función de edad de la construcción

f (Cc) = Función del estado de conservación



A partir del costo de reposición en función de las tipologías de las edificaciones se depreciarán por su estado de conservación y por desgaste por el paso del tiempo de su vida útil (o vida técnica), rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil.

El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$VT = (A \times PU_Tipo \times Fuso \times Fac \times (1-D) \times Fcons \times Fet) + VA + IE$$

En donde:

[VT] = Valor total de la edificación

[A] = Área de la edificación a evaluar

[PU_Tipo] = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)

[Fuso] = Factor por uso de la edificación

[Fac] = Factor por acabados

[D] = Factor por edad de la construcción

[Fcons] = Factor por conservación de la edificación

[Fet] = Factor por etapa de construcción

[VA] = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos

[IE] = Suma de Instalaciones Especiales

A continuación se detalla el cuadro de Precios Unitarios Base de la Edificación:



TABLA DE TIPOLOGIAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M ²				
TIPOLOGIAS		A	B	
		1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	5 - o MAS PLANTAS
T1	Hormigón	230	330	450
T2	Hierro/Metal	190		
T3	Soportante	90		
T4	Madera	80		
T5	Mixta / Hormigón	180		
T6	Mixta / Madera	160		
T7	Caña	35		

FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva HORMIGÓN ARMADO NORMAL para uno y dos pisos, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico.

USOS DE LA EDIFICACION						
NUMERO	DESCRIPCION	FACTOR		NUMERO	DESCRIPCION	FACTOR
1	CASA - VIVIENDA	1.00		27	IGLESIA CAPILLA	1.30
2	COMERCIO	1.20		28	LAVANDERIA	1.00
3	EDUCACIÓN	1.20		29	MERCADO	1.20
4	INDUSTRIA	1.25		30	MIRADOR	1.00
5	BALCÓN TERRAZA	1.00		31	MOTEL	1.20
6	BANCO FINANCIERA	1.40		32	OFICINA	1.20
7	BATERÍA SANITARIA	1.00		33	PARQUEADERO CUBIERTO	1.05
8	BODEGA COMERCIAL INDUSTRIAL	1.20		34	PARQUEADERO DESCUBIERTO	1.05
9	BODEGA	1.20		35	RESTAURANTE	1.20
10	AUDITORIO	1.05		36	PLANTA/TRATAMIENTO DE AGUA	1.00
11	CASA BARRIAL (COMUNAL)	1.00		37	RETEN POLICIAL	1.00
12	CEMENTERIO	1.00		38	RECLUSORIO	1.00
13	CENTRO CULTURAL	1.00		39	SALA DE CULTO	1.30
14	CENTRO ASISTENCIA SOCIAL	1.00		40	SALUD	1.22
15	CENTRO EDUC. INICIAL	1.00		41	VIVERO	1.25
16	CONVENTO	1.30		42	SIN USO	1.00
17	CUARTO DE MAQUINAS	1.10		43	BANCOS	1.40
18	ESCENARIO DEPORTIVO	1.40		44	GESTIÓN	1.22
19	ESTAC. DE BOMBEROS	1.00		45	ADMINISTRACIÓN PUBLICA	1.22
20	FUNERARIA	1.20		46	DEPORTIVO CUBIERTO	1.40
21	GASOLINERA	1.40		47	DEPORTIVO DESCUBIERTO	1.40
22	GALPÓN	1.10		48	RECREATIVO	1.40
23	HOTEL	1.20		49	ASISTENCIA SOCIAL	1.20
24	GARITA GUARDIANA	1.00		50	SERVICIOS	1.00
25	HOSTERIA	1.20		99	OTROS	1.00
26	HOSTAL	1.20				



FACTOR POR TIPO DE ACABADO

El tipo de acabado se utilizará los datos de la ficha catastral de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTOR ACABADOS	
Lujo	1.20
Bueno	1.10
Económico	1.00
Básico - Tradicional	0.90
No Tiene	0.80

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2017 – año de la construcción).

Vu = Vida útil según tipología

Nota: Si la construcción ha tenido un proceso de remodelación se debe poner ese año para la edad de la construcción (año de construcción). Este dato de año de construcción se tomará de los datos levantados en la ficha catastral



Se aplicará la siguiente tabla:

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALO	0.85
OBSOLETO	0.80
* Se considera muy bueno las edificaciones construidas en los últimos dos años.	

FACTOR ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicara lo levantado en la ficha en etapa de construcción.

ETAPA DE LA CONSTRUCCION	
EN PLANO	0.00
EN ESTRUCTURA	0.50
EN ACABADOS	0.85
TERMINADA	1.00

VIDA ÚTIL DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR RESIDUAL

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la Tipologías definidas anteriormente.

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:



ESTIMACION DE VIDA UTIL Y VALOR RESIDUAL - TIPOLOGIA			
T1	Hormigón	80	10%
T2	Hierro/Metal	50	10%
T3	Soportante	30	10%
T4	Madera	50	10%
T5	Mixta / Hormigón	80	10%
T6	Mixta / Madera	50	10%
T7	Caña	80	10%

FACTOR POR ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	CISTERNA	UNIDAD	\$ 800.00
2	RESERVORIO	m ²	\$ 600.00
3	CHANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	m ²	\$ 50.00
4	CHANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m ²	\$ 35.00
5	CHANCHA DEPORTIVA DE CESPED SISTETICO	m ²	\$ 80.00
6	CANCHA DEPORTIVA CESPED NATURAL	m ²	\$ 90.00
7	ASADERO / BBQ	m ²	\$ 30.00
8	MURO DE PIEDRA	m ³	\$ 60.00
9	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	m ²	\$ 25.00
10	CERRAMIENTO LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	m ²	\$ 40.00
11	CERRAMIENTO DE HIERRO / MAMPOSTERIA	m ²	\$ 50.00
12	CERRAMIENTO DE MALLA MAMPOSTERIA	m ²	\$ 40.00
13	PISCINA CUBIERTA	m ²	\$ 350.00
14	PISCINA DESCUBIERTA	m ²	\$ 250.00
15	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	m ²	\$ 800.00
16	OTROS		

VIDA ÚTIL DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y VALOR RESIDUAL

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo al Material



ESTIMACION DE VIDA UTIL PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	VIDA_UTIL	VALOR
		años	%
1	CISTERNA	60	10%
2	RESERVORIO	50	10%
3	CHANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	20	10%
4	CHANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	5	10%
5	CHANCHA DEPORTIVA DE CESPED SISTETICO	1	10%
6	CANCHA DEPORTIVA CESPED NATURAL	1	10%
7	ASADERO / BBQ	3	10%
8	MURO DE PIEDRA	50	10%
9	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	5	10%
10	CERRAMIENTO LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	5	10%
11	CERRAMIENTO DE HIERRO / MAMPOSTERIA	5	10%
12	CERRAMIENTO DE MALLA MAMPOSTERIA	2	10%
13	PISCINA CUBIERTA	10	10%
14	PISCINA DESCUBIERTA	3	10%
15	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	3	10%
16	OTROS	55	10%

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DEL ADICIONALES CONSTRUCTIVO.

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2015 – año de la construcción)

Vu = Vida útil según tipología

INSTALACIONES ESPECIALES

El valor de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral y con estos se elaboró una tabla de costos.



TABLA DE PRECIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES			
NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	SISTEMA DE TRANSMISION SATELITAL	UNIDAD	\$ 450.00
2	SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	\$ 500.00
3	SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	\$ 300.00
4	ASCENSOR	UNIDAD	\$ 20,000.00
5	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	\$ 200.00
6	SISTEMA DE ILUMINACION	UNIDAD	\$ 400.00
7	GRADAS ELECTRICAS	m	\$ 1,000.00
8	OTROS		\$ 1.00

Art. 27.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANO NO CONSOLIDADA.- La valoración de las edificaciones en el área urbano no consolidada del cantón Pucará, será realizada a partir de las tipologías definidas en función de la siguiente formula

$$VT = (A \times PU_Tipo \times Fuso \times Fac \times (1-D) \times Fcons \times Fet) + VA$$

En donde:

[VT] = Valor total de la edificación

[A] = Área de la edificación a avaluar

[PU_Tipo] = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)

[Fuso] = Factor por uso de la edificación

[Fac] = Factor por acabados

[D] = Factor por edad de la construcción

[Fcons] = Factor por conservación de la edificación

[Fet] = Factor por etapa de construcción

[VA] = Suma de valores por mejoras o instalaciones agroindustriales

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS Y PRECIO UNITARIO BASE DE LA EDIFICACIÓN.



TABLA DE TIPOLOGIAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2			
TIPOLOGIAS		A	B
		1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS
T1	Hormigón	240	340
T2	Hierro/Metal	200	
T3	Soportante	100	
T4	Madera	90	
T5	Mixta / Hormigón	190	
T6	Mixta / Madera	170	
T7	Caña	45	

FACTORES DE MODIFICACIÓN POR USO DE LA EDIFICACIÓN.

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva HORMIGÓN ARMADO NORMAL para uno y dos pisos, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico.

FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN

En la siguiente tabla se muestran algunos usos de la edificación que se utilizarán.

USO DE LA CONSTRUCCION	
USOS	FACTOR
VIVIENDA PARTICULAR	1.00
COLECTIVA	1.00
OTROS NO DEFINIDOS	1.00
DEPORTES RECREACION	1.20
SALUD	1.10
CULTURA	1.15
EDUCACION	1.20
ORGANIZACIÓN SOCIAL	1.22
CULTO	1.25
TURISMO	1.30
COMERCIO SERVICIOS PRIVADOS	1.22
ARTESANIA MECANICA	1.20
INDUSTRIA	1.25
ADMINISTRACION	1.20
SALA DE POST COSECHA	1.25
SALA DE MAQUINAS EQUIPO	1.25
GARAGE	1.00
BODEGA	1.10
ALMACENAMIENTO	1.25
SIN USO ABANDONADO	1.00

FACTOR POR ACABADOS



ACABADOS	FACTOR
TRADICIONAL	0.80
BÁSICO	0.90
ECONÓMICO	1.00
BUENO	1.10
LUJO	1.20
S/D	1.00

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN.

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2016 – año de la construcción).

Vu = Vida útil según tipología

Nota: Si la construcción ha tenido un proceso de remodelación se debe poner ese año para la edad de la construcción (año de construcción). Este dato de año de construcción se tomará de los datos levantados en la ficha catastral

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Se aplicarán factores a las construcciones de acuerdo a su estado de conservación que puede ser: Nuevo, Bueno, Regular, Malo u Obsoleto.



FACTOR ESTADO CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
MUY BUENO	1.10
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALO	0.85
OBSOLETO	0.80
* Se considera muy bueno las edificaciones construidas en los últimos dos años	

FACTOR ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbano no consolidada se aplicará, los datos registrados en la ficha catastral.

ETAPA	FACTOR
EN ESTRUCTURA	0.50
SIN ACABADOS	0.85
TERMINADA	1.00
RECONSTRUIDA	0.90
S/D	1.00

Factor Etapa de construcción

VIDA ÚTIL DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR RESIDUAL

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la Tipologías definidas anteriormente.

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

ESTIMACION DE VIDA UTIL Y VALOR RESIDUAL - TIPOLOGIA			
T1	Hormigón	70	10%
T2	Hierro/Metal	40	10%
T3	Soportante	20	10%
T4	Madera	40	10%
T5	Mixta / Hormigón	70	10%
T6	Mixta / Madera	40	10%
T7	Caña	80	10%



MEJORAS E INSTALACIONES AGROINDUSTRIALES

El avalúo se realizará aplicando la siguiente tabla:

MEJORAS E INSTALACIONES AGROINDUSTRIALES				
	VALOR	unidad	VIDA UTIL años	VALOR RESIDUAL %
ESTABLO GANADO MAYOR	\$ 16,000.00	1	5	10%
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	\$ 26,000.00	1	8	10%
SALA DE ORDEÑO	\$ 15,000.00	1	1	10%
PISCINAS CAMARONERAS - PISCICOLAS	\$ 10,000.00	1	1	10%
CANAL DE RIEGO	\$ 200.00	m	5	10%
POZO DE RIEGO	\$ 50.00	m	1	10%
ESTANQUE O RESERVORIO	\$ 50.00	m	1	10%
CERRAMIENTO	\$ 30.00	m	3	10%
FUNICULARES	\$ 1,000.00	m	1	10%
INVERNADEROS	\$ 5,000.00	1	1	10%
TENDALES	\$ 2,500.00	1	1	10%
PLANTA DE POSCOSECHA	\$ 5,000.00	1	2	10%
SILO O ALMACENAMIENTO	\$ 2,500.00	1	2	10%
PISTA DE ATERRIZAJE	\$ 1,500.00	km	5	10%
VIAS INTERNAS	\$ 8,000.00	km	5	10%
OTROS	\$ 1.00	1	1	10%

FACTOR DE DEPRECIACIÓN LAS MEJORAS E INSTALACIONES AGROINDUSTRIALES

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad del adicional constructivo = (2016 – año de la construcción)

Vu = Vida útil según mejora o instalación agroindustrial.



Se tendrán los parámetros de depreciación de acuerdo a cada material constructivo adicional.

Art. 28.- 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.

Art. 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2^o/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. Art.507.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,40 (CERO PUNTO CUARENTA POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Art. 31.- IMPUGNACIONES.- En caso de que el contribuyente requiera solicitar la impugnación al avalúo de los predios lo realizará mediante un reclamo administrativo ante el jefe de la unidad de Avalúos y Catastros, acompañado de los justificativos pertinentes.

Art. 32.- NOTIFICACIONES.- Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección de Avalúos y Catastros se las realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 496 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en Vigencia a partir del 1° de enero del 2018 sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el Bienio 2018-2019.



Dada y suscrita en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Pucará, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

Sr. Rogelio Reyes Delgado
ALCALDE.

Ab. Jhoanna Berrezueta Pesántez
SECRETARIA G. DE CONCEJO.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en la sesión ordinaria del martes cinco de diciembre del año dos mil diecisiete y, en segundo debate en sesión ordinaria del jueves catorce de diciembre del año dos mil diecisiete

Ab. Jhoanna Berrezueta Pesántez
SECRETARIA G. DE CONCEJO.

ALCALDÍA DE PUCARÁ, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.- siendo las 08h30.- De conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO:** LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO Y ÁREAS URBANO NO CONSOLIDADAS, LOS VALORES UNITARIOS POR m² DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018 – 2019.- Ejecútese y publíquese.-

Sr. Rogelio Reyes Delgado
ALCALDE.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PUCARÁ
AZUAY - ECUADOR

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Rogelio Reyes Delgado, Alcalde del Cantón Pucará, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.- Lo certifico.-

Ab. Jhoanna Berrezueta Pesántez
SECRETARIA G. DE CONCEJO.