



EL GOBIERNO MUNICIPAL DE SUCRE

CONSIDERANDOS:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Que el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente:

EXPIDE:

La Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2010-2011.

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

Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 314 a 335 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

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

Art. 3. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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



Art. 4. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Sucre.

Art.5. 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 yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. : 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 6. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

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

**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DE SUCRE
BAHIA DE CARAQUEZ
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRIC	ALUMBR	RED VIAL	RED TELEF	ACERA Y BORDILL	RECOLEC DE BASUR	ASEO DE CALLES	PROME SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	100.00	98.57	100.00	100.00	99.71	100.00	100.00	100.00	100.00	99.81	87
1	0.00	1.43	0.00	0.00	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	
COBERTURA	66.46	75.88	100.00	100.00	88.09	100.00	79.41	100.00	100.00	89.98	27
2	33.54	24.12	0.00	0.00	11.91	0.00	20.59	0.00	0.00	10.02	
COBERTURA	29.50	23.25	100	96.75	51.5	100	52.75	100	100	72.64	16
3	70.50	76.75	0.00	3.25	48.50	0.00	47.25	0.00	0.00	27.36	
COBERTURA	4.85	4.31	100	100	23.98	100	8	100	100	60.13	46



GOBIERNO CANTONAL DE SUCRE

4	95.15	95.69	0.00	0.00	76.02	0.00	92.00	0.00	0.00	39.87	
PROME	50.2025	50.50	100.00	99.19	65.82	100.00	60.04	100.00	100.00	80.64	176
PROME	49.7975	49.48	0.00	0.81	34.18	0.00	39.96	0.00	0.00	19.36	

**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DE SUCRE
PARROQUIA LEONIDAS PLAZA**

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRIC	ALUMBR	RED VIAL	RED TELEF	ACERA Y BORDILL	RECOLEC DE BASUR	ASEO DE CALLES	PROME SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	100.00	99.10	100.00	100.00	98.24	100.00	98.21	100.00	100.00	99.51	96
1	0.00	0.90	0.00	0.00	1.76	0.00	1.79	0.00	0.00	0.49	
COBERTURA	100.00	94.43	100.00	100.00	82.58	100.00	80.26	98.07	98.07	94.82	53
2	0.00	5.57	0.00	0.00	17.42	0.00	19.74	1.93	1.93	5.18	
COBERTURA	72.31	72.12	99.16	99.19	48.32	98.05	19.42	91.27	91.27	76.79	148
3	27.69	27.88	0.84	0.81	51.68	1.95	80.58	8.73	8.73	23.21	
COBERTURA	59.36	43.22	55.61	55.71	29.27	56.73	5.49	24.82	21.10	39.03	98
4	40.64	56.78	44.39	44.29	70.73	43.27	94.51	75.18	78.90	60.97	
PROME	82.92	77.22	88.69	88.73	64.60	88.70	50.85	78.54	77.61	77.54	395
PROME	16.09	49.48	11.31	11.28	35.40	11.31	49.16	21.46	22.39	22.46	

**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DE SUCRE
SITIO URBANO SAN JACINTO**

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR	ENERGIA ELECTRI	ALUMBR	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILL	RECOLEC BASURA	ASEO DE CALLES	PROME SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	0,00	0,00	100,00	100,00	44,28	55,70	42,20	48,80	0,00	43,44	20
1	100,00	100,00	0,00	0,00	55,72	44,30	57,80	51,20	100,00	56,56	
COBERTURA	0,00	0,00	98,77	98,17	28,58	10,49	3,43	28,05	0,00	29,72	81
2	100,00	100,00	1,23	1,83	71,42	89,51	96,57	71,95	100,00	70,28	
COBERTURA	0,00	0,00	90,00	89,84	21,98	1,44	0,00	8,64	0,00	23,54	50
3	100,00	100,00	10,00	10,16	78,02	98,56	100,00	91,36	100,00	76,46	
COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	23,22	0,00	0,00	1,30	0,00	2,72	37
4	100,00	100,00	100,00	100,00	76,78	100,00	100,00	98,70	100,00	97,28	
PROME	0,00	0,00	72,19	72,00	29,52	16,91	11,41	21,70	0,00	24,86	188
PROME	100,00	100,00	27,81	28,00	70,48	83,09	88,59	78,30	100,00	75,14	

**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DE SUCRE
PARROQUIA CHARAPOTO**

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERG ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	0,00	97,93	98,96	99,00	80,83	100,00	78,92	89,67	0,00	71,70	24
1	100,00	2,07	1,04	1,00	19,17	0,00	21,08	10,33	100,00	28,30	
COBERTURA	0,00	81,97	76,35	76,31	43,20	79,92	17,54	57,69	0,00	48,11	26
2	100,00	18,03	23,65	23,69	56,80	20,08	82,46	42,31	100,00	51,89	
COBERTURA	0,00	15,91	38,89	38,11	30,93	14,17	2,67	14,00	0,00	17,19	36



GOBIERNO CANTONAL DE SUCRE

3	100,00	84,09	61,11	61,89	69,07	85,83	97,33	86,00	100,00	82,81	
PROM	0,00	65,27	71,40	71,14	51,66	64,70	33,04	53,79	0,00	45,67	86
PROM	100,00	34,73	28,60	28,86	48,34	35,30	66,96	46,21	100,00	54,33	

**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DESUCRE
SITIOS URBANOS EL PUEBLITO Y EL BLANCO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTAB	ALCANT	ENER ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOL DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	0,00	0,00	100,00	100,00	31,37	100,00	3,89	81,41	0,00	46,30	37
1	100,00	100,00	0,00	0,00	68,63	0,00	96,11	18,59	100,00	53,70	
COBERTURA	0,00	0,00	95,41	95,43	23,95	51,76	0,00	13,71	0,00	31,1397	49
2	100,00	100,00	4,59	4,57	76,05	48,24	100,00	86,29	100,00	68,86	
COBERTURA	0,00	0,00	45,19	43,69	23,23	23,46	0,00	6,46	0,00	15,78	26
3	100,00	100,00	54,81	56,31	76,77	76,54	100,00	93,54	100,00	84,22	
COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,22	13
4	100,00	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	100,00	100,00	100,00	97,78	
PROME	0,00	0,00	60,15	59,78	24,64	43,80	0,97	25,40	0,00	23,86	125
PROME	100,00	100,00	39,85	40,22	75,36	56,20	99,03	74,60	100,00	76,14	

**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DE SUCRE
SITIO URBANO SAN CLEMENTE
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR	ENERGIA ELECTRI	ALUMBR	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILL	RECOLEC BASURA	ASEO DE CALLES	PROME SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	0,00	0,00	100,00	100,00	54,00	100,00	43,10	76,40	0,00	52,61	20
1	100,00	100,00	0,00	0,00	46,00	0,00	56,90	23,60	100,00	47,39	
COBERTURA	0,00	0,00	100,00	100,00	27,06	16,38	2,93	44,76	0,00	32,35	58
2	100,00	100,00	0,00	0,00	72,94	83,62	97,07	55,24	100,00	67,65	
COBERTURA	0,00	0,00	97,41	96,83	25,76	3,06	0,00	24,37	0,00	27,49	87
3	100,00	100,00	2,59	3,17	74,24	96,94	100,00	75,63	100,00	72,51	
COBERTURA	0,00	0,00	88,08	88,00	21,48	0,00	0,00	3,32	0,00	22,32	65
4	100,00	100,00	11,92	12,00	78,52	100,00	100,00	96,68	100,00	77,68	
PROME	0,00	0,00	96,37	96,21	32,07	29,86	11,51	37,21	0,00	33,69	230
PROME	100,00	100,00	3,63	3,79	67,93	70,14	88,49	62,79	100,00	66,31	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DE SUCRE
PARROQUIA SAN ISIDRO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTAB	ALCANT	ENER ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOL DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
01 COB	0,00	0,00	100,00	100,00	70,40	100,00	65,64	100,00	51,27	65,26	11
DEF	100,00	100,00	0,00	0,00	29,60	0,00	34,36	0,00	48,73	34,74	
02 COB	0,00	0,00	98,75	98,80	36,36	100,00	30,80	96,00	14,40	52,79	20



GOBIERNO CANTONAL DE SUCRE

DEF	100.00	100.00	1.25	1.20	63.64	0.00	69.20	4.00	85.60	47.21	
03 COB	13.33	0.00	32.41	39.63	27.93	27.22	3.63	45.19	16.89	19.60	54
DEF	86.67	100.00	67.59	60.37	72.07	72.78	96.37	54.81	83.11	80.40	
PROMED	4.44	0.00	77.05	79.48	44.90	75.74	33.36	80.40	27.52	45.88	85
PROMED	95.56	100.00	22.95	20.52	55.10	24.26	66.64	19.60	72.48	54.12	

**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DE SUCRE
SITIO URBANO CAÑITAS**

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTAB	ALCANT	ENER ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOL DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
01 COB	0.00	0.00	100.00	100.00	45.25	27.25	28.00	100.00	0.00	44.50	16
	100.00	100.00	0.00	0.00	54.75	72.75	72.00	0.00	100.00	55.50	
02 COB	0.00	0.00	100.00	100.00	28.48	6.40	7.60	96.27	0.00	37.639	30
	100.00	100.00	0.00	0.00	71.52	93.60	92.40	3.73	100.00	62.36	
03 COB	0.00	0.00	76.56	76.75	22.30	1.50	0.00	76.25	0.00	28.15	16
	100.00	100.00	23.44	23.25	77.70	98.50	100.00	23.75	100.00	71.85	
PROMED	0.00	0.00	92.19	92.25	32.01	11.72	11.87	90.84	0.00	36.76	62
PROMED	100.00	100.00	7.81	7.75	67.99	88.28	88.13	9.16	100.00	63.24	

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE BAHIA DE CARAQUEZ**

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP.	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No MZ
1	10.00	144.00	8.28	120.00	87
2	8.25	84.00	6.07	64.00	27
3	5.90	24.00	5.01	12.00	16
4	4.96	5.00	3.69	4.00	46

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE LEONIDAS PLAZA**

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP.	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No MZ
1	9.43	17.00	8.24	13.00	96



GOBIERNO CANTONAL DE SUCRE

2	8.19	12.00	7.46	10.00	53
3	7.45	8.00	5.03	6.00	148
4	4.94	5.00	2.08	3.00	98
5 EJES	-	17.00	-	3.00	-

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE CHARAPOTO**

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP.	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No MZ
1	7.33	8.00	6.01	7.00	24
2	5.95	7.00	3.94	5.00	26
3	3.85	5.00	1.91	3.00	36

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE SAN CLEMENTE**

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP.	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No MZ
1	5.68	17.00	4.44	13.00	20
2	4.40	13.00	3.49	11.00	58
3	3.48	10.00	3.01	8.00	87
4	2.99	7.00	2.11	6.00	65
5 EJES	-	17.00	-	6.00	-

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE SAN JACINTO**

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP.	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No MZ
1	4.95	17.00	4.07	14.00	20
2	3.90	14.00	3.12	15.00	81



3	3.11	10.00	2.24	7.00	50
4	2.08	6.00	1.74	5.00	37
5 EJES	-	17.00	-	5.00	-

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE PUEBLITO Y EL BLANCO**

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP.	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No MZ
1	4.71	6.00	3.91	5.00	37
2	3.90	5.00	2.99	4.00	49
3	2.95	4.00	2.04	3.00	26
4	1.74	4.00	1.74	3.00	13

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE SAN ISIDRO**

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP.	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No MZ
1	6.32	22.00	5.05	14.00	11
2	4.93	14.00	4.01	12.00	20
3	3.97	11.00	1.74	4.00	58

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE CAÑITAS.**

SECTOR HOMOG	LIMIT SUP.	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No MZ
1	4.80	7.00	4.00	6.00	16
2	3.99	6.00	3.45	5.00	30



3	3.36	5.00	2.17	4.00	16
----------	------	-------------	------	-------------	----

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.2.-FORMA	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE 1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE 1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	COEFICIENTE 1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	COEFICIENTE 1.0 a .88
--	--------------------------

3.2.-VIAS

ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	COEFICIENTE 1.0 a .88
--	--------------------------

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

ACERAS BORDILLOS TELEFONO RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES	COEFICIENTE 1.0 a .93
--	--------------------------



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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = Fgeo. \times Ftop. \times Facc.$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

Fgeo. = Coef. RELACION FRENTE FONDO, FORMA, SUPERFICIE, LOCALIZACION

Ftop. = Coef. CARACTERISTICAS DEL SUELO, TOPOGRAFIA

Facc. = Coef. AGUA POT., ACLANT., ENERG ELECT., VIAS., INFRAEST. COMPLEM Y SERVICIOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION
CATASTRO URBANO 2010 MUNICIPIO DE SUCRE**

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2.3032	1.1743	0.6324	0.4611	0.5168	0,4688	0,4688	0,0000
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,7543	0,4194	0,2904	0,1127	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	No tiene	Los.Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
	0,0000	0,4107	0,2407	0,1558	0,085	0,2182	0,1491	0,6277	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
	0.9314	1,2034	0,6696	0,4955	0,4955	0,3124	1,3114	0,6249	0,3562



ESCALERA	Hor.Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
	0,0379	0,0304	0,0228	0,0099	0,0178	0,0304	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est.Estruc	Los.Hor.Ar	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
	11,5331	1,9348	1,1342	1,4011	0,5331	0,281	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem.Alisa	Marmol	Ter.Marmet	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0,3451	3,0166	2,1116	0,7113	0,482	0,8887	0,473	0,5695	0,3131
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
	0,0000	3,5959	0,6363	0,41	0,2318	1,0908	1,0972	2,8906	0,0000
REVES. EXTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem.Alisad
	0,0000	0,807	0,2956	0,1905	0,0847	1,166	0,511	1,1855	2,0619
REVES. ESCALERA	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cement	
	0,0000	0,06	0,0106	0,0069	0,0039	0,041	0,0483	0,0121	0,0000
TUMBADOS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	2,4093	0,4263	0,2686	0,1553	0,3898	0,6395	1,1315	0,0000
CUBIERTA	Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,3009	1,2009	0,7659	0,6972	0,409	0,9447	0,6972	0,3963	0,1335
PUERTAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	0,0000	1,4941	0,8238	1,2463	0,8988	0,064	0,7602	0,0000	0,0000
VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,5863	0,1516	0,3997	0,1653	0,091	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,7503	0,3459	0,4042	0,1783	0,4954	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,8496	0,4642	0,2708	0,1257	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can.Combin				
	0,0000	0,1055	0,0602	0,0602	0,1782	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0917	0,1004	0,1177	0,161	0,3132	0,5693	0,7216	1,2113
ELECTRICAS	No tiene	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados					
	0,0000	0,4238	0,4537	0,4742	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	0,9375	0,7812	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACION							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
	APORTICADOS				SOPORTANTES		
AÑOS Cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
0-2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88



GOBIERNO CANTONAL DE SUCRE

7-8	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.60	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.70	0.70	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.40	0.59	0.44	0.44
31-32	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.30	0.30
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
55-56	0.46	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
53-54	0.45	0.43	0.40	0.29	0.36	0.26	0.26
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.40	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.20	0.20
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0.20
77-80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0.20
81-84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
85-88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
89 o más	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.20	0.20

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

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL



GOBIERNO CANTONAL DE SUCRE

CUMPLIDOS			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

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

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

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

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

Art. 9. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía



el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.5 x mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

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

Art. 11. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 228, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.
Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).
Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 12. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art.324, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 13. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se 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 Art. 322 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 14. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 323 de la Ley de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 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. 16. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiese emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año



anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
del 1 al 15 de enero	10%
del 16 al 31 de enero	9%
del 1 al 15 de febrero	8%
del 16 al 28 de febrero	7%
del 1 al 15 de marzo	6%
del 16 al 31 de marzo	5%
del 1 al 15 de abril	4%
del 16 al 30 de abril	3%
del 1 al 15 de mayo	3%
del 16 al 31 de mayo	2%
del 1 al 15 de junio	2%
del 16 al 30 de junio	1%

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
del 1 al 31 de julio	5.83%
del 1 al 31 de agosto	6.66%
del 1 al 30 de septiembre	7.49%
del 1 al 31 de octubre	8.33%
del 1 al 30 de noviembre	9.16%
del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 17. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 20 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 18. - LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19. - IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero; a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 20. – 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. 21. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.110 del Código Tributario y los Arts. 475 y 476 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 22. - 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 y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 23. - CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, 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.

Art. 24.- DISPOSICIÓN ESPECIAL.- Para las ventas de los bienes inmuebles municipales, se aplicará el cobro del valor real por cada metro cuadrado del predio, objeto de la venta, de acuerdo a los valores establecidos al efecto en esta Ordenanza y que constan en la Oficina de Avalúos y Catastro del Gobierno Cantonal de Sucre, salvo para los casos de los predios ubicados en zonas urbano – marginal del Cantón Sucre, para lo cual previo el informe social emitido por la Dirección de Desarrollo Humano, se establecerá como precio de venta el que se encuentra vigente en la actualidad para la venta de bienes inmuebles municipales.

Art. 25. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 26.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Sucre, a los 10 días del mes de diciembre de 2009.

Sra. Aura Herrera Andrade
VICEALCALDE MUNICIPIO DE SUCRE

Solanda Falcones Falcones
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Sucre en dos Sesiones Ordinaria del 8 de Diciembre de 2009 y Extraordinaria del 10 de diciembre de 2009.

Solanda Falcones Falcones
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



VICEALCALDIA DEL CANTON SUCRE- Aprobada que ha sido **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2010-2011**. Remítase en tres ejemplares al Señor Alcalde del Cantón Sucre para su sanción y promulgación correspondientes. **CUMPLASE.-** Bahía de Caráquez, 11 de Diciembre de 2009.

Sra. Aura Herrera Andrade
VICEALCALDE MUNICIPIO DE SUCRE

ALCALDÍA DEL CANTÓN SUCRE- De conformidad a los Art. 126, 128, 129 y 130 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sancionó la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2010-2011**. Para su promulgación a través de cualquier medio de comunicación social del Cantón Sucre. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-** Bahía de Caráquez, Diciembre 14 de 2009.

Dr. Carlos Mendoza Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN SUCRE

CERTIFICACIÓN.- La suscrita Secretaria General del Gobierno Cantonal de Sucre, certifico que el Señor Alcalde, sancionó la **ORDENANZA QUE ANTECEDE** en la fecha señalada.- **LO CERTIFICO.-** Bahía de Caráquez, 14 de Diciembre de 2009.

Solanda Falcones Falcones
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL