**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2012-2013**

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA**

**CONSIDERANDO:**

Que la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal i), establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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 y rural;

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 y rural 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 urbano y rural 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 es indispensable establecer el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuará el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Cuenca que regirá para el bienio 2012-2013;

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

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS, QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2012-2013.**

**Art. 1.- Valor base del suelo urbano y rural.-** 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 propiedades rurales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas y localidades respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio, conforme consta en los anexos de la presente Ordenanza.

**Art. 2.- 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 Cuenca y en las veintiún áreas urbano parroquiales, se tomará el valor unitario base asignado al manzano o localidad, 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 la base del sistema catastral.

Los factores de ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que constan en el Anexo No. 1.

**Art. 3.- Cálculo del avalúo final del terreno.-** Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula: **Vt = Vb x A x Fc.** En donde: **Vt**: Valor del terreno; **Vb:** Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra; **A:** Área del lote;y**, Fc**: Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

**Art. 4.- Valoración de las construcciones en el área urbana y rural.-** La valoración de las edificaciones en el área urbana y rural del cantón será realizada a partir de las tipologías y factores de ajuste que constan en las tablas del Anexo No. 2.

**Art. 5.- Cálculo del avalúo de la construcción.-** El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula: **Vc = Ac x Vu x Fc.** En donde: **Vc:** Valor de la construcción; **Ac:** Área de la construcción; **Vu:** Valor por metro cuadrado según tipología **Fc:** Factor total de corrección.

**Art. 6.- Valoración individual del suelo para las propiedades del área rural.-** Para realizar el avalúo de los predios rurales del cantón se procederá a aplicar las tablas de los valores unitarios base de acuerdo a la clase de tierra, el valor de los elementos y mejoras que pudieran existir en la parcela, que constan en las tablas del Anexo No. 3.

**Art. 7.- Criterios de corrección del valor unitario base de la tierra del área rural del cantón Cuenca.-** Para la valoración individual de los predios ubicados en el área rural de la ciudad de Cuenca se tomará el valor unitario base asignado a la localidad en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste de acuerdo a las características específicas e intrínsecas del predio, coeficientes que constan en las tablas del Anexo No. 4.

**Art. 8.- Avalúo total del predio**.- El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

**Art. 9.- Tarifas del impuesto predial urbano y del impuesto predial rural.-** Las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano y la del impuesto predial rural para el bienio 2012-2013 correspondiente a cada predio se establecerán según el siguiente procedimiento:

Para el caso de propietarios que tengan registradas varias propiedades, se consideran las disposiciones de los artículos 505; y, 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estableciendo un avalúo acumulado de todas las propiedades registradas por contribuyente.

Las tarifas calculadas para el bienio 2012-2013, deben ser tomadas como porcentajes base, y no podrán ser menores que la tarifa determinada para el bienio anterior en cada caso.

**1. Tarifa del Impuesto Predial Urbano.**

Para la liquidación del valor del impuesto predial se considera las siguientes tarifas diferenciadas:

**a)** Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), inferior a 400 SMVG, se aplicará como porcentaje base el determinado en el bienio anterior.

**b)** Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), iguales o mayores a 400 SMVG y menores a 10.000 SMVG, se aplicará el porcentaje correspondiente al resultado de la siguiente expresión, que se toma como tarifa base, en caso de que la tarifa determinada en el bienio anterior sea mayor, se tomará está última;

**Tarifa diferenciada:** **Td=** (0,25 + K \*(Vp-400\*SMVG). En donde: **Td**: tarifa diferenciada; **K**: Incremento por valor unitario de avalúo (cada dólar)= 1,25/(10.000-400)\*SMVG; **Vp**: Valor de la propiedad; **SMVG**: Salario Mínimo Vital General.

**c)** Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), mayores a 10.000 SMVG, se aplicará como porcentaje máximo base el 1,50 0/00 (uno punto cinco por mil), o el determinado en el bienio anterior en caso de ser mayor.

Los porcentajes determinados están enmarcados en el rango establecido en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que no podrán ser inferiores a cero punto veinte y cinco por mil (0,25 0/00).

**2. Tarifa del Impuesto Predial Rural.**

Para la liquidación del valor del impuesto predial se considera las siguientes tarifas diferenciadas:

**a)** Al valor de la propiedad rural (para avalúos individuales o acumulados), menor a 400 SMVG, se aplicará como porcentaje base el determinado en el bienio anterior.

**b)** Al valor de la propiedad rural (para avalúos individuales o acumulados), iguales o mayores a 400 SMVG y menores a 10.000 SMVG, se aplicará el porcentaje correspondiente al resultado de la siguiente expresión, que se toma como tarifa base, en caso de que la tarifa determinada en el bienio anterior sea mayor, se tomará está última;

**Tarifa diferenciada:** **Td**= (0,25 + K \*(Vp-400\*SMVG)) En donde: **Td**: tarifa diferenciada; **K**: Incremento por valor unitario de avalúo (cada dólar) = 1,25/(10.000-400)\*SMVG; **Vp**: Valor de la propiedad; **SMVG**: Salario Mínimo Vital General.

**c)** Al valor de la propiedad rural (para avalúos individuales o acumulados), mayores a 10.000 SMVG, se aplicará como porcentaje base el uno punto cinco por mil (1,50 0/00), o el determinado en el bienio anterior en caso de ser mayor.

Los porcentajes determinados están enmarcados en el rango establecido en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y no podrá ser inferior a cero punto veinte y cinco por mil (0,25 0/00).

**Art. 10.- Criterios para actualizar los avalúos.-** En caso de requerir realizar avalúos de áreas que no tengan el valor base del terreno determinando de acuerdo a sus propias características, se tomará como referencia los valores de la tierra urbana según el nivel de urbanización y obras de infraestructura con el que cuente el lote y en caso de la tierra rural según el tipo de asentamiento y de acceso vial con que cuente la parcela en cuestión, valores que constan en las tablas del Anexo No. 5.

Para la valoración puntual de las propiedades, en caso de avalúos especiales: para adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales; indemnizaciones; expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores comerciales reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en el marco de valoración mínima y máxima establecida para cada valor unitario base constantes en los planos de valor de la tierra urbana y rural anexos en esta Ordenanza.

Una vez actualizado el avalúo, de diferir con el valor inicial que constaba en la base catastral, deberá efectuarse una re liquidación de impuestos por los últimos cinco años.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Única.-** A partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Municipalidad de Cuenca, notificará por la prensa a la ciudadanía para que los interesados en el plazo máximo de treinta días desde su publicación en el Registro Oficial, puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; a efectos de formalizar su reclamo respectivo caso contrario se mantendrán las cartas de pago emitidas en contra de las personas naturales o jurídicas que consten en la base de datos de la Municipalidad de Cuenca.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, a los 03 días del mes de diciembre de 2011.

    Paúl Granda López                                             Dra. Lorena Cazar Almache

**ALCALDE DE CUENCA                               SECRETARIA DEL ILUSTRE**

**CONCEJO CANTONAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en Primero y Segundo Debate, en sus sesiones: extraordinaria del 28 de noviembre y extraordinaria del 03 de diciembre del 2011.- Cuenca, 05 de diciembre de 2011.

Dra. Lorena Cazar Almache

**SECRETARIA DEL ILUSTRE**

**CONCEJO CANTONAL**

**ALCALDIA DE CUENCA**.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 05 de diciembre de 2011.

Dr. Paúl Granda López

**ALCALDE DE CUENCA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Paúl Granda López, Alcalde de Cuenca, a los cinco días del mes de diciembre de dos mil once.- Cuenca, 05 de diciembre de 2011.

Dra. Lorena Cazar Almache

**SECRETARIA DEL ILUSTRE**

**CONCEJO CANTONAL**