**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 2016-2017**

**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), establecen 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, determinan 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 observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; 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 Art. 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe 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; que regirá para el bienio 2016-2017; y,

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

**EXPIDE:**

La siguiente: **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 2016-2017**

**Art.1.- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios del cantón Cuenca, determinadas de conformidad con la ley.

Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos detallados en anexo: Ver Anexo 7

**Art 2.- Principios.-** Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el BIENIO 2016-2017, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.-** Valor base del suelo urbano y urbano parroquial.-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 urbano parroquiales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas o unidades de valoración 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.

*Anexo Plano 1*

*P1.- Plano de Valor del Suelo Urbano y Urbano Parroquial.*

**Art. 4.-** 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 unidad de valoración, 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 corrección o ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que constan en el Anexo No. 1.

**Art. 5.-** Cálculo del avalúo final del terreno en el área urbana y urbano parroquial.-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. 6.-** Valoración de las construcciones en el área urbana.-La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste que constan en las tablas del Anexo No. 2.

**Art. 7.-** Cálculo del avalúo de la construcción en el área urbana.-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. 8.-** Valor base del suelo rural.**-** De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece el Plano de Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) y la valoración de las coberturas determinadas en el área rural del cantón, conforme consta en los anexos de la presente Ordenanza.

Anexo Plano 2

*P2.- Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra Rural*

*Tabla de Coberturas Del Terreno Rural*

**Art. 9.-** Valoración individual del suelo para las propiedades del área rural.-Para realizar el avalúo individual de los predios rurales del cantón se determina el modelo de geoprocesamiento que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra y las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), se utiliza la siguiente fórmula:

$$V\_{i}=\sum\_{}^{}\left((A\_{1}×P\_{1}\right)+\left(A\_{2}×P\_{2}\right)+…+\left(A\_{n}×P\_{n}\right)$$

En dónde:

∑= Sumatoria

$V\_{b}$ = Valor individual del terreno,

$A\_{1…n}$= Área del subpredio intersecada con las ZAH,

$P\_{1…n}$ = Precio o valor de la ZAH,

**Art. 10.-** Criterios de corrección del valor individual del terreno, de los predios del área rural.-Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de ajuste del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredio son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores constan detalladas en el Anexo No. 3 y 4

**Art. 11.-** Cálculo del avalúo final del terreno en el área rural**.-** Para determinar el valor final del terreno se utiliza la siguiente fórmula:

$$Vt=Vi x Fc$$

En dónde:

$Vt$ = Valor Total del Terreno

$V\_{i}$ = Valor individual del terreno,

$Fc$ = Factor total de Corrección del predio,

**Art. 12.-** Valoración de las construcciones en el área rural.**-** La valoración de las edificaciones en el área rural del cantón será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste que constan en las tablas del Anexo No. 5

**Art. 13.-** Cálculo del avalúo de la construcción en el área rural.-El cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación determina el valor de reposición a través 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. 14.-** 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. 6

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 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, 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.

**Art. 15.-** 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. 16.-** Tarifas del impuesto predial urbano y rural**-** Las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano y la del impuesto predial rural para el bienio 2016-2017 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 504, 505, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estableciendo un avalúo acumulado de todas las propiedades registradas por contribuyente independientemente en el área urbana y en el área rural

Las tarifas calculadas para el bienio 2016-2017, 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 y Rural*

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

a)Al valor de la propiedad urbana y rural (para avalúos individuales o acumulados), inferior a 400 SMVG, se aplicará como tarifa base el porcentaje de 0,25 por mil del avalúo total de la propiedad.

b) Al valor de la propiedad urbana y 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.

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 y rural (para avalúos individuales o acumulados), mayores a 10.000 SMVG, se aplicará como porcentaje máximo base el 1,50 por mil del avalúo total de la propiedad.

Los porcentajes determinados están enmarcados en el rango establecido en el Art. 504, 505, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

A partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca notificará a la Ciudadanía por la prensa durante 3 días consecutivos para que los interesados, en un plazo máximo de treinta días, puedan acercarse a la entidad o acceder por el medio digital  [www.cuenca.gob.ec](http://www.cuenca.gob.ec) al conocimiento de la nueva valorización y, de así estimarlo, presentar el reclamo administrativo respectivo. A partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se mantendrán  las cartas de pago emitidas a nombre de las personas naturales o jurídicas que consten en la base de datos del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad del cantón Cuenca.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, derogándose la Ordenanza que regía en el bienio 2014-2015 aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en Segundo Debate el 18 de diciembre de 2013.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, a los 27 días del mes de noviembre de 2015.

Ing. Hugo Marcelo Cabrera Palacios                    Dr. Simón Valdivieso Vintimilla

 **ALCALDE DE CUENCA                    SECRETARIO 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 23 y 27 de noviembre de 2015, respectivamente.- Cuenca, 30 de noviembre de 2015.

Dr. Simón Valdivieso Vintimilla

**SECRETARIO DEL ILUSTRE**

**CONCEJO CANTONAL**

**ALCALDIA DE CUENCA**.- Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.- Cuenca, 1 de diciembre de 2015.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios

**ALCALDE DE CUENCA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el,Ing. Marcelo Cabrera Palacios Alcalde de Cuenca, el primer día del mes de diciembre de dos mil quince.- Cuenca, 1 de diciembre de 2015.- CERTIFICO.

Dr. Simón Valdivieso Vintimilla

**SECRETARIO DEL ILUSTRE**

**CONCEJO CANTONAL**