

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Mocache: Que regula la formación del catastro predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024 - 2025.....** 2
- **Cantón Montúfar: Del presupuesto para el ejercicio financiero 2024** 29
- **Cantón Montúfar: Que regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2024 - 2025** 37

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social (...). Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada, conforme lo determina el primer inciso del artículo 1 de la Constitución de la República. La mencionada Constitución de la República, dentro de las competencias exclusivas que les otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales se encuentra la de formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales del cantón.

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

En virtud de aquello, es deber y responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales realicen las actualizaciones de los impuestos prediales cada bienio de acuerdo a las actualizaciones de la valoración predial, de acuerdo a lo instituido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La norma tributaria, concordante con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los gobiernos municipales tienen la facultad de la administración tributaria predial dentro del cantón; en ese marco la administración que debe generar bienestar a la colectividad mediante la provisión de la obra pública a favor de la ciudadanía y del desarrollo de la comunidad; debe formar y administrar la determinación y recaudación del impuesto tanto de los predios urbanos como rurales.

En ese marco la propuesta del proyecto de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana tiene como objeto servir de orientación y apoyo al gobierno municipal del cantón Mocache para que instituya las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista como derecho positivo de la entidad municipal a favor del servicio público local, en el cumplimiento de la disposición constitucional y legal. En lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor predial y la actualización del valor de la propiedad urbana, considerando que este valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

Proveída la actualización del avalúo y del catastro, la emisión de los impuestos prediales y sus adicionales es inminente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el cual se establece que el valor de la propiedad se determina mediante la suma del valor del suelo y el de las construcciones que hayan edificado en el mismo. De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores de los terrenos y construcciones del cantón Mocache se elabora la presente ordenanza en concordancia a lo establecido en la Ley.

En vista de que desde el año 2003, no se había actualizado el catastro predial urbano para el cobro del impuesto predial; la actual administración municipal del periodo 2019-2023; a través del contrato de consultoría con la empresa SuperGold S.A., para el año 2021; en el año 2023, se realiza la Actualización del Catastro Urbano y Áreas Amanzanas del Cantón Mocache, Provincia de Los Ríos, mediante Administración directa se ha realizado la actualización del catastro predial urbano del cantón Mocache; conforme la normativa técnica y jurídica para el efecto.

Por los motivos anteriormente expuestos, la vigente Ordenanza de formación, administración, determinación y recaudación del impuesto de la propiedad urbana, se caracteriza de valores unitarios por metros cuadrados de construcción por tipologías que determinan los avalúos prediales que registrará en el periodo bienio 2024-2025 en la zona urbana del cantón Mocache.

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

CONSIDERANDO:

Que, el primer inciso del Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social (...) Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

Que, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el numeral 15 del Art. 83 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social y pagar los tributos establecidos por la ley”;

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República y el Código Tributario en los Arts. 4 y 5, establecen los principios que imperan el régimen tributario del Ecuador, en lo que se insertan los diferentes tributos del Estado;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: El Estado

reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, de conformidad con el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado geo referenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 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 literal i) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el literal b) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: Al concejo municipal le corresponde: “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, instituye 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, el primer inciso del Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a

un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanza el cobro de sus tributos;

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye que: Las municipalidades y distritos metropolitanos 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 este Código;

Que, el Art. 495 del Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina 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. (...);

Que, el Art. 561 del Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Geo referenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Geo referenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Geo referenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados

municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

Que, mediante Registro Oficial No. 764 de fecha 10 de julio de 2020, se publica el Acuerdo Ministerial 017-2020, en el cual el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expide la Norma técnica para formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración;

Que, mediante Registro Oficial No. 166 de fecha 23 de enero de 2018, se publica la Ordenanza Reformatoria que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos en el cantón Mocache, para el Bienio 2018-2019; y,

Que, conforme los principios constitucionales y legales del régimen tributario; así como lo determinado en el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es necesario actualizar el Impuesto Predial Urbano, para el bienio 2022-2023, así como establecer procedimientos que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial del cantón Mocache.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59, 60, 492, 497, 498, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario;

EXPIDE LA SIGUIENTE:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025”.

CAPITULO I DEFINICIONES GENERALES

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. - Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del Cantón Mocache, deberán estar registrados en el catastro inmobiliario y ser objeto de avalúo. El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización,

funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el Cantón.

El catastro predial urbano es 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 ejecutados. El cantón Mocache dentro de su jurisdicción tiene la clasificación administrativa catastral en zonas urbanas.

Art. 3. EL REGISTRO INMOBILIARIO CATASTRAL. - El registro de información inmobiliaria catastral para el avalúo predial, estará contenido en los anexos que forman parte de la presente Ordenanza y que corresponden a lo siguiente:

- a) Las Fichas Catastrales con los datos indicados en el Acuerdo Ministerial N° 017-2020
- b) La Tabla del Valor del Suelo a regir en el bienio.
- c) El Plano de Zonas según su valor
- d) El Plano de Localización Relativa (Zonas Homogéneas), relacionado con el Plano de Valor del Suelo Bienio 2024-2025.
- e) El Plano de sectorización Catastral
- f) Cuadros de Coeficientes de Afectación por Factores

Art. 4. FICHA CATASTRAL. - La ficha catastral es un documento físico o digital en donde se registran los datos estadísticos de la propiedad, según los diseños, de acuerdo al régimen de propiedad.

Las fichas catastrales contendrán datos que se dividirán en tres grupos:

- a) Datos para el cálculo del avalúo de la propiedad;
- b) Datos para la recaudación de tributos; y,
- c) Datos para fines estadísticos.

Art. 5. 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. 6. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. - Comprende dos momentos:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en las **NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS — RURALES Y AVALÚOS DE BIENES; OPERACIÓN Y CÁLCULO DE TARIFAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTROS.**

Componente de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3	3	3	3

Los propietarios o poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como el acceso a los inmuebles, y dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta, que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Art. 7. COMPONENTES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - El Catastro Multifinalitario está compuesto por los siguientes componentes.

a) Componente económico. - Los elementos básicos son:

- Valor del suelo
- Valor de las construcciones

b) Componente físico. - Los elementos mínimos son:

- Predio.
- Construcción
- Obras complementarias o mejoras.
- Vivienda.

c) **Componente jurídico.** - Los datos esenciales de caracterización son:

- Datos del propietario, poseedor, posesionario
- Datos copropietarios (s) en derechos y acciones
- Tenencia.

d) **Componente temático.**

Art. 8. DESLINDE PREDIAL. - Las actividades de deslinde predial catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa la notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o poseedores de los bienes colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles de entidades del sector público, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas actividades.

CAPITULO II PROCEDIMIENTOS Y SUJETOS

Art. 9. SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocache.

Art. 10. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 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 Mocache.

Art. 11. VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos considerados en el Art. 495 del COOTAD:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o 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”.

CAPITULO III

PROCESO TRIBUTARIO, IMPUTACIÓN, PAGOS PARCIALES, SANCIONES TRIBUTARIAS, CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS, INTERESES POR MORA TRIBUTARIA

Art. 12. 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, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos habilitantes según requeridos por el GAD Municipal.

Art. 13. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal, ordenará a la Unidad de Rentas e Inquilinato Municipal 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 Municipal, Registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Unidad de Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 14. 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. 15. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará

primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 16. NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera Municipal 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. 17. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.— La Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, 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. 18. 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. 19. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocache, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mocache 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 urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20. IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 21. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 22. VALOR DE LA PROPIEDAD. -

A) **VALOR DE TERRENOS.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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 el área urbana del Cantón.

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 del área urbana. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de lotes 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 o por sectores homogéneos.

CUADRO DE DÉFICIT Y COBERTURA

MATRIZ DE PONDERACIÓN URBANA DEL CANTÓN MOCACHE												
Numero Manzana	Vías Uso	Material Vía	Energía Electric	Agua	Alcantar	Aceras	bordillo	Red teléfono	Recolec basura	Aseo calles	Cobertura	Déficit
19	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,00%	0,00%
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,00%	0,00%
28	1	1	0,985	1	1	1	1	1	1	1	98,50%	1,50%
	1	1	1	1	1	1	1	0,96	1	1	96,00%	4,00%
26	1	1	0,985	1	1	1	1	0,96	1	1	94,56%	5,44%
	0,85	1	1	1	1	1	1	1	1	1	85,00%	15,00%

31	1	0,88	1	1	1	1	1	0,96	1	1	84,48%	15,52%
	1	0,88	1	1	0,82	1	1	1	1	0,97	70,00%	30,00%
44	0,85	1	1	1	0,82	1	1	1	1	1	69,70%	30,30%
	0,85	0,88	1	1	1	0,97	0,95	0,96	0,92	1	60,88%	39,12%
25	0,85	1	1	1	0,82	0,97	0,95	0,96	1	0,97	59,81%	40,19%
	1	0,88	0,985	0,82	0,82	0,97	0,95	0,96	1	0,97	50,01%	49,99%
58	1	0,88	0,985	0,82	0,82	1	1	0,96	0,92	0,97	49,93%	50,07%
	0,85	0,88	0,985	0,82	0,82	0,97	0,95	0,96	0,92	0,97	39,11%	60,89%

En atención a este literal apruébese el plano del valor del suelo bienio 2024- 2025

Del valor base que consta en el plano del valor del suelo, se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro de Coeficientes de Modificación por Indicadores.

TABLA DE COEFICIENTES DE AFECTACIÓN.

COEFICIENTES DE AFECTACIÓN FACTORIAL POR INDICADORES		
FACTOR CONDICIONANTE:	RANGO FACTORIAL	
	INFERIOR	SUPERIOR
INFRAESTRUCTURA BÁSICA:		
Abastecimiento de Agua	0.825	1.000
Alumbrado Publico	0.940	1.000
Recolección de basura	0,965	1.000
Aseo de calles	0.965	1.000
Comunicación	0.960	1.000
Eliminación de excretas	0.985	1.000
Energía Eléctrica	0.985	1.000
Vías Uso	0	1.000
Vías de calzada	0.830	1.000
Otras vías de acceso	0	1.000
Aceras	0.930	1.000
Bordillos	0.950	1.000
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE:		

COEFICIENTES DE AFECTACIÓN FACTORIAL POR INDICADORES		
FACTOR CONDICIONANTE:	RANGO FACTORIAL	
	INFERIOR	SUPERIOR
Localización del lote en la manzana	0.950	1.000
Nivel del terreno	0.980	1.000
Tipo de terreno	0.980	1.000
Forma poligonal del predial	0.980	1.000
Topografía	0.980	1.000
Tamaño	0.300	1.000
Uso del suelo:	1.000	1.250

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.

TABLA VALORATIVA

TABLA DE ZONAS VALORATIVA		
	Primera categoría	\$ 40.00
	Segunda categoría	\$ 20.00
	Tercera categoría	\$ 15.00
	Cuarta categoría	\$ 12.00
	Quinta categoría	\$ 10.00
	Sexta categoría	\$ 8.00

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente formula

$$[VS] = (At) \times (PUBs) \times (SB) \times (CS) \times (CUS) \times (CVU) \times (CFrent) \times (CFond) \times (CFPT)$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = Área del terreno, en m2

[PUBs] = Precio unitario base del terreno (zonas de valor que se obtiene del estudio de mercado

[(SB)] = Coeficiente de modificación Servicios básicos.

[(CS)] = Coeficientes de modificación de las características del suelo.

[(CUS)] = Coeficientes Uso del suelo

[(CVU)] = Producto de los coeficientes de las características Vías de uso

[(CFrent)] = Coeficiente de modificación características propias del terreno por el Frente.

[(CFond)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Fondo

[(CFPT)] = Coeficientes de modificación de Factor de proporción por tamaño

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 matriz de la valoración de edificaciones 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.

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS												
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE												
TIPO LOGI A	CATEGORÍA DE EDIFICACIÓN	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS										AÑOS DE VIDA ÚTIL SEGÚN ESTRUCTURA
		ESTRUCTURA - COLUMNAS	VIGAS Y CADENAS	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PAREDES	CUBIERTA	INST. ELÉCTRICAS	INST. SANITARIAS	ACABADOS	MEJORAS	VALOR DEL M2	
T - I	POPULAR-CAÑA	CAÑA MADERA	CAÑA MADERA	NO TIENE	CAÑA MADERA	CAÑA ZINC PALMA / PAJA -NO TIENE	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP -LETRINA -NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$37,95	50
T - II	POPULAR MIXTA METÁLICA	HORMIGÓN METAL	MADERA COMÚN	NO TIENE	BLOQUE LADRILLO	MADERA ZINC	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP -LETRINA -COMÚN - 1 BAÑO	NO TIENE	NO TIENE	\$139,18	50
T - III	ECONÓMICA - BLOQUE TRABADO	NO TIENE	NO TIENE	BLOQUE-LADRILLO	BLOQUE-LADRILLO	STEEL PANEL / GALVALUMEN - ZINC	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP -LETRINA -NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$102,66	50
T - IV	ECONÓMICA	MIXTO (METAL HORMIGÓN)	HIERRO	NO TIENE	BLOQUE-LADRILLO	HIERRO ABESTO-ZINC.	TUBERÍA EXTERIOR ALAMBRE EXTERIOR	EMPOTRADO AA PP -COMÚN - MEDIO BAÑO - 1 BAÑO.	ECONÓMICO - NO TIENE	NO TIENE	\$227,55	100
T - V	RESIDENCIAL HASTA 2 PISOS	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE-LADRILLO	FERROCEMENTO - ABESTO - CEMENTO - LOSA DE HORMIGÓN - STEEL PANEL / GALVALUMEN - ZINC	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - MEDIO BAÑO - 1 BAÑO.	BUENO	NO TIENE	\$266,83	100
T - VI	RESIDENCIAL -COMERCIAL HASTA 3 PISOS	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE-LADRILLO	METAL ESTIL PANEL-LOSA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS.	BÁSICO TRADICIONAL - NO TIENE	TIENE	\$404,90	100
T - VII	PRIMERA CLASE DE 1 A 3 PISOS	HORMIGÓN ARMADO	MADERA PROCESADA FINA	NO TIENE	BLOQUE LADRILLO	HIERRO ABESTO/CEMENTO-LOSA - TEJA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS - 4 BAÑOS.	LÚJO BUENO	TIENE	\$578,80	100

T - VIII	EDIFICIO 4 O MAS PISOS	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE	HIERRO - ABESTO/CEMENTO-LOSA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS - 4 BAÑOS	LUJO BUENO	TIENE	\$310,67	100
T - IX	GALPÓN	MIXTO (METAL HORMIGÓN)	HIERRO	NO TIENE	METAL MALLA	METAL ESTIL PANEL ZINC	SOBREPUESTA - TUBERIA EXTERIOR - ALAMBRE EXTERIOR	EMPOTRADO AA PP - COMÚN - MEDIO BAÑO	NO TIENE	TIENE	\$211,08	100
T - X	EN CONSTRUCCIÓN	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HIERRO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$90,90	100
T - XI	EN CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HIERRO	NO TIENE	BLOQUE-LADRILLO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$128,07	100
T - XII	POPULAR MIXTA MADERA	CAÑA MADERA	MADERA COMÚN	NO TIENE	BLOQUE-LADRILLO	MADERA - ZINC - STEEL PANEL GALVALUMEN	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - COMÚN - 1 BAÑO	NO TIENE	NO TIENE	\$83,51	50

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 la construcción, 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 dos años, con una variación del año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio o instalación. 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.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará la siguiente formula:

$$VC = [A \times (PU \text{ tip Const}) \times F. \text{ uso} \times F. \text{ Depreciación} \times F. \text{ conservación} \times F. \text{ acabado}]$$

En donde:

VC = Valor total de la Construcción

(A) = Área de la edificación en m²

(PU tip Const) = Precio unitario base de la edificación en m² (en función de la tipología)

F. uso = Factor uso de la edificación

F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción según la tipología)

F. cons = Factor del estado de conservación

F. ac = Factor acabados

F. mejoras = sumatorias mejoras

FACTOR DE DEPRECIACIÓN.

$$Fd = (1 - [(Ac/Vt) + (Ac/Vt)^2] \times 0,5)$$

En donde:

Fd = Factor de depreciación

Ac: Año de construcción

Vt: Tiempo de vida útil

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

CONSERVACIÓN		
Nº	ESTADO	FACTOR
1	BUENO	0.95
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.65
4	OBSOLETO	0.10
5	MUY BUENO	1.00

FACTOR DE ACABADOS

FACTOR DE ACABADOS		
Nº	ACABADO	FACTOR
1	LUJO	1.42
2	BUENOS	1.00
3	ECONÓMICOS	0.80
4	BÁSICO - TRADICIONAL	0.70
5	NO TIENE	0.65

C) Obras complementarias o mejoras. - Los datos esenciales de caracterización son: • Tipo de obra o mejora • Material • Área • Estado

MEJORAS		
NOMBRE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO DÓLARES
ASADERO O BBQ	M2	50
ASCENSOR	UNIDAD	20000
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED NATURAL	M2	100
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED SINTÉTICO	M2	50
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	M2	8

MEJORAS		
NOMBRE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO DÓLARES
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	M2	35
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	300
CERRAMIENTO DE ADOBE	M2	15
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	M2	90
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	M2	40
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	M2	25
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	M2	50
CISTERNA	UNIDAD	950
JARDINES	M2	80
MONTACARGAS	UNIDAD	500
MURO DE PIEDRA	M3	40
PISCINA CUBIERTA	M2	400
PISCINA DESCUBIERTA	M2	300
PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	UNIDAD	600
PORTÓN AUTOMÁTICO DE MADERA - HIERRO	UNIDAD	700
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE MADERA	UNIDAD	35
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE METAL	UNIDAD	125
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	UNIDAD	15
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	UNIDAD	80
RESERVORIO	UNIDAD	600
SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	UNIDAD	20
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	500
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	UNIDAD	20
SISTEMA DE TRANSMISIÓN	UNIDAD	500
SISTEMA DE TRASMISIÓN SATELITAL	UNIDAD	450
SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA	UNIDAD	30
SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	300
TANQUE DE AGUA	UNIDAD	20
TENDAL ENCEMENTADO	M2	30

Art. 23. AVALÚO COMERCIAL TOTAL DEL PREDIO. - determinado los valores individuales del suelo y de construcciones de forma separadas e individualmente de los predios intervenidos en el estudio catastral urbano, cumpliendo el establecido en el Art. Del COOTAD, se determinará en valor de la propiedad mediante la suma aritmética de los avalúos del terreno más el de las construcciones.

$$AC = A. \text{ suelo} + A. \text{ edificación} + \text{sumatoria de mejoras}$$

En donde:

AC = Avalúo Comercial del predio.

A. Suelo = Avalúo del Suelo.

A edificación = Avalúo de la edificación

Art. 24. CASOS ESPECIALES. - en casos especiales se aplicarán los siguientes factores de variación de precios del suelo en los sectores urbanos:

- a) Valoración por medio de estudio tasación y cuantía de compraventa. - si dentro del perímetro urbano los propietarios no se encontraran conforme con el valor por metro cuadrado de suelo aprobado por el concejo cantonal, se determinará el valor real de acuerdo al estudio de tasación realizados por profesionales particulares o en su defecto por medio de las cuantías de las compraventas. Art. 526.1; 561.15 literal C. del COOTAD.
- b) Áreas urbanas en zona de riesgo. - el gobierno autónomo descentralizado del Cantón Mocache tomara todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamiento ilegales acorde lo expresado en el Art. 458 del COOTAD.

Art. 25. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Art. 504 del COOTAD.

Art. 26. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa Impositiva progresiva, calculado sobre el valor de la propiedad.

TARIFA IMPOSITIVA PROGRESIVA SEGÚN EL RANGO DE AVALUOS			
Nº	DESDE	HASTA	TARIFA
1	0	10000	
2	10001	15000	0,25
3	15001	20000	0,5
4	20001	25000	0,75
5	25001	30000	1
6	30001	35000	1,25
7	35001	40000	1,5
8	40001	45000	2
9	45001	50000	2,5
10	50001	60000	3
11	60001	EN ADELANTE	3,5

Art. 27. 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 según Art. 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. 28. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD que señala: “Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación”.

Las zonas de promoción inmediata las definirá el GAD Municipal mediante ordenanza.

Art. 29. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - los recargos a los solares no edificados, se aplicará el Art. 507 del COOTAD que señala: “Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones de acuerdo a la clasificación de zonas urbanas.

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización

y energía eléctrica;

- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificios ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general”.

Art. 30. LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados 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 COOTAD en el Art. 505: “Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores

imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos”.

Art. 31. 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 COOTAD en el Art. 506: “Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno”; y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá el GAD Municipal mediante ordenanza.

Art. 33. ÉPOCA DE PAGO. - Según el Art. 512 del COOTAD sobre: “Pago del Impuesto. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”.

El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 34. VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 35. DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES GENERALES:

DISPOSICIÓN PRIMERA. - La presente Ordenanza regirá dentro del cantón Mocache. Corresponderá a la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal el levantamiento catastral y la determinación del avalúo general de la propiedad urbana, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley y en las Ordenanzas. De sus resoluciones se podrá apelar al Alcalde y las de éste al Concejo.

Dicho Departamento obtendrá, procesará y actualizará los datos necesarios para la planificación, ejecución y administración municipales.

DISPOSICIÓN SEGUNDA. - A base del avalúo que efectuará la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal, la Dirección Financiera Municipal emitirá los títulos de crédito y cartas de pago, a través del Departamento de Recaudaciones, para el cobro de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras que deben recaudarse conjuntamente con el impuesto al predio urbano.

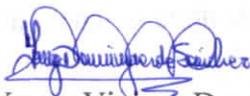
La Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal elaborará y remitirá a la Dirección Financiera el padrón de contribuyentes.

La información y evaluación de sistemas, así como el uso de datos estadísticos, estarán a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal.

DISPOSICIÓN TERCERA.- Cuando los propietarios o poseedores de predios no incorporados al catastro, sin excepción, tendrán obligación de comunicar a la oficina de la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras, con el fin de que dichas entidades incorporen esos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble.

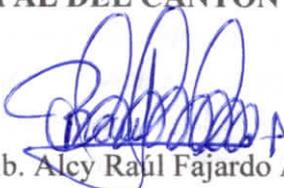
DISPOSICIÓN CUARTA. - Cuando por causas imputables al propietario o al poseedor del inmueble, como la de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo las actividades catastrales, que resulten necesario para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar su actual valor catastral correspondiente, el responsable catastral valorará o actualizará presuntivamente el valor del inmueble, en base a los elementos que se disponga.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Mgs. Yenny Viviana Domínguez Salas

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

Ab. Ancy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL



CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025**”, que antecede, fue discutida y aprobada en las Sesiones Extraordinarias realizadas el 12 y 15 de diciembre del 2023, en primer y segundo debate, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 18 de diciembre del 2023.



Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL

VISTOS: En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025”**, por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada.

Mocache, 19 de diciembre del 2023.



Mgs. Yenny Viviana Domínguez Saltos

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE.

SECRETARIA DEL I. CONCEJO.- Mocache, 20 de diciembre del 2023.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025”**, la magister Yenny Viviana Domínguez Saltos, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.- Lo Certifico:



Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL



Firmado electrónicamente por:
YENNY VIVIANA DOMINGUEZ SALTOS

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Art. 238 en concordancia con el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, la constitución de la República en el Art. 293, en concordancia con el Art. 215 el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización determina que “la formulación y la ejecución del Presupuesto General del Estado se ejecutará al Plan Nacional de Desarrollo. Los presupuestos de los gobiernos autónomos descentralizados y los de otras entidades públicas se ajustaran los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales, respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo se someterán a reglas fiscales y de endeudamiento interno, análogas a las del Presupuesto General del Estado, de acuerdo a la ley.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el Art. 57 establece: “son atribuciones del Concejo Municipal (...) g) Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo, y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la constitución y la ley. De igual forma, aprobar u observara la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas (...)”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el Art. 173, establece. – “Transferencias del presupuesto general del Estado- Comprende las asignaciones que les corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados del presupuesto general del Estado correspondientes a ingresos permanentes y no permanentes, los que provengan por le costeo de las competencias a ser trasferidas; y, los transferidos de los presupuestos de otras entidades de derecho público, de acuerdo a la Constitución y a la ley.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el Art. 218.- establece: El órgano legislativo, y de fiscalización aprobará el presupuesto general del respectivo gobierno autónomo descentralizado.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el Art. 57. - establece: “Al Concejo Municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.”

Que, el Art. 244, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que: “La comisión respectiva del legislativo local estudiara el proyecto de presupuesto y sus antecedentes y emitirá su informe hasta el 20 de noviembre de cada año. La comisión respectiva podrá sugerir cambios que no impliquen la necesidad de nuevo financiamiento, así como la supresión o reducción de gastos. Si la comisión encargada del estudio del presupuesto no presentare su informe dentro del plazo señalado en el inciso primero de este artículo, el legislativo local entrará a conocer el proyecto del presupuesto presentado por el respectivo ejecutivo, sin esperar dicho informe.”

Que, el Art. 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina acerca de su aprobación, así: "El legislativo del gobierno autónomo descentralizado estudiara el proyecto de presupuesto, por programas y subprogramas y lo aprobara en dos sesiones hasta el 10 de diciembre de cada año, conjuntamente con el proyecto complementario de financiamiento, cuando corresponda. Si a la expiración de este plazo no lo hubiere aprobado, este entrará en vigencia. El legislativo tiene la obligación de verificar que el proyecto presupuestario guarde coherencia con los objetivos y metas del plan de desarrollo y el de ordenamiento territorial respectivos. La máxima autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado y el jefe de la dirección financiera o el funcionario que corresponda, asistirán obligatoriamente a las sesiones del legislativo y de la comisión respectiva, para suministrar los datos e informaciones necesarias. Los representantes ciudadanos de la asamblea territorial o del organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, podrán asistir a las sesiones del legislativo local y participaran en ellas mediante los mecanismos previstos en la constitución y la ley."

Que, el Art. 246 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Limitaciones del legislativo. - El órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado no podrá aumentar la estimación de los ingresos de la proforma presupuestaria, salvo que se demuestre la existencia de ingresos no considerados en el cálculo respectivo."

Que, el Art. 247 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que: "El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado conocerá el proyecto aprobado por el legislativo y podrá oponer su veto hasta el 15 de diciembre cuando encuentre que las modificaciones introducidas en el proyecto por el legislativo local son ilegales o inconvenientes. El órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado deberá pronunciarse sobre el veto del ejecutivo al proyecto de presupuesto, hasta el 20 de diciembre. Para rechazar el veto se requerirá la decisión de los dos tercios de los miembros del órgano legislativo. Si a la expiración del plazo indicado en el inciso anterior el legislativo del gobierno autónomo descentralizado no se hubiere pronunciado sobre las observaciones de la máxima autoridad ejecutiva, estas se entenderán aprobadas."

Que, el Art. 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Una vez aprobado el proyecto de presupuesto por el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, la máxima autoridad del ejecutivo lo sancionara dentro del plazo de tres días y entrara en vigencia, indefectiblemente, a partir del primero de enero."

Que, en el Art. 249 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "No se aprobara el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado si en el mismo no se asigna, por lo menos, el diez por ciento (10%) de sus ingresos no tributarios para el financiamiento de la planificación y ejecución de programas sociales para la atención a grupos de atención prioritaria."

Que, el Concejo Municipal en Sesión Extraordinaria del 21 de julio del 2023 y Sesión Ordinaria del 25 de julio del 2023, discutió y aprobó en primera y segunda instancia respectivamente, el Presupuesto General para el Ejercicio Fiscal 2023.

Por lo expuesto;

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR, PARA EL EJERCICIO
FINANCIERO 2024**

Art. 1.- La presente Ordenanza del presupuesto entrará en vigencia a partir del 1ro de enero del 2024 y estará vigente hasta el 31 de diciembre del 2024

Art. 2.- Corresponde al Director/a Financiero/a la responsabilidad de la ejecución del presupuesto, e implementará los mecanismos adecuados para asegurar un correcto control interno previo y, evitar se incurra en compromisos o gastos que superan los montos asignados a cada partida presupuestaria

Art. 3.- Prohíbese la utilización o administración de los Recursos Financieros en forma extrapresupuestaria, por lo tanto, todos los ingresos y gastos formarán parte del presupuesto.

Art. 4.- Todas las recaudaciones de los ingresos, se los hará directamente a través del Departamento Financiero, no pudiendo emplearse ningún otro sistema.

Art. 5.- Para la Contabilidad Presupuestaria, las cuentas y subcuentas de ingresos y egresos se abrirán con sujeción cada una de las partidas del Presupuesto Municipal.

Art. 6.- Los ingresos para los que no se hubiera previsto partida especificada los realizará a la subcuenta "INGRESOS NO ESPECIFICADOS" para lo cual se abrirá los auxiliares necesarios a fin de conocer en detalle su procedencia.

Art. 7.- Los Títulos de Crédito y las Especies Valoradas se emitirán en la Dirección Financiera y en la Tesorería Municipal.

Art. 8.- Ningún Funcionario/a, Empleado/a o Trabajador/a de la Municipalidad podrá recibir valores o dineros por impuestos, tasas, contribuciones u otros, sin previa autorización del Alcalde/sa y siempre con recibos valorados, numerados, nominados y debidamente legalizados con las firmas del Director/a Financiero/a y Tesorero/a Municipal.

Art. 9.- Ningún Funcionario/o, Empleado/a o Trabajador/a de la Municipalidad cumplirá o emitirá disposiciones que tiendan a alterar, modificar, retardar o emitir las recaudaciones de los ingresos municipales, salvo disposiciones expresas en la Ley.

Art. 10.- Las recaudaciones de los ingresos que se reciban en efectivo, cheques debidamente certificados y transferencias bancarias y serán depositados íntegros e intactos en la cuenta oficial que la Municipalidad mantiene el Banco Depositario, a más tardar al siguiente día hábil de producida la recaudación.

Art. 11.- Ninguna Autoridad o Servidor/a Municipal que no esté legalmente autorizado, podrá contraer compromisos, celebrar contratos autorizar o contraer obligaciones de ninguna especie.

Art. 12.- Cada partida presupuestaria, constituye un límite de gastos que no puede ser extendida, de ser necesarios recursos adicionales se deberá proceder a la correspondiente reforma al presupuesto sujetándose a las normas legales para tal efecto.

Art. 13.- El Alcalde/sa, con el Director/a Financiero/a, estudiarán los calendarios de ejecución y desarrollo de actividades y los relacionarán con las previsiones mensuales de ingresos y fijarán las prioridades y cupos de gasto correspondiente, de conformidad con Art. 251 del COOTAD

Art. 14.- El Director/a Financiero/a, informará mensualmente al Alcalde/sa sobre el Estado de las Partidas Presupuestarias, con el fin de permitir que las órdenes de pago se las emita sobre la base de las disponibilidades reales.

Art. 15.- No se consideran total o inmediatamente disponibles las partidas de egresos sino en relación con la efectividad de los ingresos y de los grupos asignados. En caso de insuficiencia de fondos, el Alcalde/sa determinará prioridades, sujetándose a las normas legales pertinentes.

Art. 16.- Todos los pagos los efectuará el Departamento Financiero mediante acreditaciones bancarias nominales directamente a favor del beneficiario.

Art. 17.- En caso de ser requerimiento institucional, se realizarán las reformas presupuestarias de conformidad a la Ley.

Art. 18.- Se establece un Fondo Rotativo de Caja Chica, dichos fondos serán administrados por el Jefe de Transportes de la Municipalidad, quien ocupe ese cargo será responsable por su buena utilización y manejo, conforme la Ordenanza expedida para el efecto.

Art. 19.- Toda orden de pago deberá ser revisada y autorizada para su trámite por el Director/a Financiero/a, sin cuyo requisito, Contabilidad, no podrá realizar el comprobante de pago, ni Tesorería pagarlo.

Art. 20.- El o las Autoridades, Concejales/as o Servidores/as Municipales que sin estar autorizadas legalmente ordenen o autoricen pagos, serán solidariamente responsables con el Director/a Financiero/a y Tesorero/a Municipal por uso indebido de fondos.

Art. 21.- Los valores para el pago de viáticos se someterán a las tablas determinadas por la Ley, y la normativa interna correspondiente creada para el efecto.

Art. 22.- La Dirección de Agua Potable se ocupará de proveer, el servicio de agua potable y alcantarillado de calidad a todos los usuarios de la Ciudad de San Gabriel y brindará el asesoramiento y/o mantenimiento de las redes en la Parroquias y Juntas de Agua del Cantón.

Art. 23.- La Dirección de Planificación Urbana y Estratégica, con el fin de que proyecte la expansión urbana de la Cabecera Cantonal y sus Parroquias, procurará que los nuevos asentamientos humanos y la apertura de calles, se realicen ordenadamente, además, de conservación del Patrimonio y la elaboración de Proyectos de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 24.- La Dirección de Obras Públicas, será responsable de la Ejecución, Supervisión y Fiscalización de las Obras de Infraestructura contratadas por la Municipalidad, y las obras por administración directa, así como también del mantenimiento y reparación de los vehículos y maquinaria de propiedad municipal.

Art. 25.- La Dirección de Talento Humano, será responsable del cumplimiento del horario de trabajo de los funcionarios/as, empleados/as y trabajadores/as municipales, así como también de las demás disposiciones emanadas por la Autoridad competente, en lo referente al personal y a los actos administrativos de la Institución.

Art. 26.- El Departamento de TIC's, será el encargado del funcionamiento y mantenimiento del sistema informático de la Municipalidad y del Proyecto de Conectividad Informática y su correcta utilización.

Art. 27.- El Procurador Síndico Municipal procurará los aspectos legales de la Municipalidad y velará por sus intereses en caso de litigio.

Art. 28.- La Comisaría Municipal será la encargada de cumplir y hacer cumplir las Leyes y Ordenanzas Municipales a la ciudadanía del Cantón.

Art. 29.- La Dirección de Protección Ambiental, en coordinación con el personal a su cargo será responsable del mantenimiento de áreas verdes y en base a los contratos o convenios suscritos con instituciones, particularmente con la Asociación de Recicladores de Montúfar se encargará del manejo integral de desechos sólidos; además será responsable de llevar adelante los proyectos y convenios de protección del ambiente y producción.

Art. 30.- La Dirección de Desarrollo Social, propenderá la participación de los ciudadanos y ciudadanas en el desarrollo armónico del Cantón y al fomento y rescate de los aspectos culturales del Cantón, se coordinarán eventos culturales, sociales y recreativos en beneficio de la colectividad, además, de procurar el funcionamiento de la Casa Museo, y demás espacios municipales destinados a la cultura.

Art. 31.- Se establece el 20% del presupuesto de inversión en obra pública de infraestructura, para priorizaciones en Asambleas de Presupuesto participativo.

Art. 32.- La partida Alimentos y Bebidas del programa Administración General será utilizada exclusivamente para atender ocasionalmente con refrigerio en las sesiones de trabajo del Alcalde, Funcionarios y Concejales con Autoridades y Funcionarios de otras Entidades públicas y/o privadas y eventualmente en eventos extraordinarios.

Art. 33. Los Funcionarios/as y Empleados/as Municipales se sujetarán a la Ley del Servicio Público y es su responsabilidad cumplir esta Ley, su Reglamento, Orgánico Funcional Interno y demás normativa vigente.

Art. 34.- Los Servidores/as Municipales amparados por el Código del Trabajo se sujetarán a este régimen, al Orgánico Funcional, además de los beneficios y obligaciones del Contrato Colectivo Vigente.

Art. 35.- Los componentes del rol de pagos se pagarán de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en materia salarial.

Art. 36.- En todo aquello que no esté determinado en la presente Ordenanza de Presupuesto, se sujetará a lo que dispone La Constitución de la República de Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las Normas y Disposiciones Legales Vigentes, en cada uno de los aspectos que corresponda.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los seis días del mes de diciembre el dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
RAUL PORFIRIO
LUCERO BENALCAZAR

Abg. Raúl Lucero Benalcázar
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**



Firmado electrónicamente por:
JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE

Dr. Eliécer Tirira
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. **CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**; CERTIFICO Que la presente ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR, PARA EL EJERCICIO FINANCIERO 2024, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, en sesiones ordinarias del veintidós de noviembre del 2023 y seis de diciembre del 2023 en primera y segunda instancia , respectivamente

San Gabriel a trece de diciembre del dos mil veintitrés. LO CERTIFICO.-



Firmado electrónicamente por:
JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE

Dr. Eliécer Tirira
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. San Gabriel a trece de diciembre del 2023, a las 14h00.

VISTOS; La “**ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR, PARA EL EJERCICIO FINANCIERO 2024.**”, amparado en lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” elévese a conocimiento del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, para su sanción. - Cúmplase.-



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE**

Dr. Eliécer Tirira

SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. **RAZÓN.**- Siento como tal que, notifiqué personalmente al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, con la providencia que antecede, el día de hoy miércoles trece de diciembre del 2023, a las 14h00 horas.

Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE**

Dr. Eliécer Tirira

SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. San Gabriel, a los quince días del mes de diciembre del 2023, a las 8h00. En uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” **SANCIONO** la presente **ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR, PARA EL EJERCICIO FINANCIERO 2024.**

Cumplase y Promúlguese.



Firmado electrónicamente por:
RAUL PORFIRIO
LUCERO BENALCAZAR

Abg. Raúl Lucero Benalcázar
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

Sancionó y ordenó su promulgación la presente ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR, PARA EL EJERCICIO FINANCIERO 2024 el Abg. Raúl Lucero Benalcázar, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.- Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE

Dr. Eliécer Tirira
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTUFAR
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
DIRECCIÓN FINANCIERA
JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS**



ORDENANZA

QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MONTUFAR PARA EL BIENIO 2024-2025

**CABECERA CANTONAL: GONZALES SUAREZ, SAN JOSE
– PARROQUIAS: CRISTOBAL COLON, LA PAZ, PIARTAL,
CHITAN DE NAVARRETES, FERNANDEZ SALVADOR.**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El Art. 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El Art. 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para la formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la CRE, aún existen catastros inmobiliarios que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria, bajo la declaración del sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El Art. 496 del COOTAD dispone 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. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2024-2025**.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTUFAR

Considerando:

Que el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;*

Que el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

- Que** el Art. 84 de la CRE establece que: *La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;*
- Que** el Art. 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*
- Que** el Art. 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;*
- Que** el Art. 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;*
- Que** el art. 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*
- Que** el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que** el Art. 265 de la CRE establece que *el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;*
- Que** el Art. 270 de la norma fundamental *ibídem* establece que *los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;*
- Que** el Art. 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;*
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos;*

las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...), y que, en caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) **el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*, todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un **catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;** 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);

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

Que el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

Que el Art. 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece 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 y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que el Art. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos

generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el **Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP)**, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que el Art. 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que el Art. 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que el Art. 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que, conforme el Art. 481.1 del COOTAD, *la titularidad no debe estar en disputa, y los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectifican y regularizan a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, estando facultado el Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal para establecer, mediante ordenanza, el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;*

Que en el Art. 481.1 *ibídem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos,** y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma

permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que el Art. 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece 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;*

Que el Art. 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, *determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);*

Que, el Art. 561 del COOTAD señala que *las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;*

Que el Art. 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales*, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los *principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;*

Que, conforme el Art. 6 de la norma tributaria *ibídem*, *los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);*

Que el Art. 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que el Art. 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;*

Que el Art. 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

- Que** los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que** el Art. 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*
- Que** el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;
- Que** el Art. 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;*
- Que** el indicado Art. 56 *ibídem* también prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*
- Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*
- Que**, según el Art. 113 de la norma jurídica de tierras rurales *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*
- Que** el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

- Que** el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como 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, repuntando al poseedor (...) *dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*
- Que**, en el Art. 90 de la LOOTUGS, se dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 de la LOOTUGS, se establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*
- Que** el mismo Art. 100 de la LOOTUGS establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*
- Que**, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (...) los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora del hábitat y vivienda;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

Que el Acuerdo Ministerial 3 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la *Norma Técnica Nacional de Catastros*, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación cantonal.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva PDOT y PUGS 2020-2032.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
 - i. bienes de uso público, y
 - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que

carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos (2) tipos:

1. LA CODIFICACION CATASTRAL, que consiste en la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación catastral de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una parroquia urbana o varias parroquias urbanas, en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por doce (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL, que se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, con los siguientes referentes:

- 01.- **Identificación del predio:**
- 02.- **Tenencia del predio:**
- 03.- **Descripción física del terreno:**
- 04.- **Infraestructura y servicios:**
- 05.- **Uso de suelo del predio:**
- 06.- **Descripción de las edificaciones:**

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Art. 9.- DETERMINACIÓN.- Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo:** 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:** 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:** 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. 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón MONTUFAR.

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, 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 Arts. 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

Art. 14.- RECLAMOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la

funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

Art. 16.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE 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, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. A Multas y Costas.

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central y en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, según el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario 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 y calidad del suelo**
- **06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- d) Impuesto a bienes declarados en propiedad horizontal, conforme resolución del GADM;
- e) Impuesto a bienes declarados en cuerpo cierto, de copropiedad en derechos y acciones; y,
- f) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (Art. 33, Ley de Incendios).

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad territorial urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;

- b. Morfología; y,
c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón.

Con ellos se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
Año: 2023

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON MONTUFAR								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - SAN GABRIEL								
SECTOR	GUA POTABLE	ALCANTARILL	E. ELECTRICA	RED VIAL	EC. BASURA	TELEFONOS	ACERAS	PROMEDIO
			ALUMBRADO		ASEO CALLES		Y BORDILLOS	
01 COBERTURA	100%	96%	100%	87%	98%	100%	100%	97%
DEFICIT	0%	4%	0%	13%	2%	0%	0%	3%
02 COBERTURA	99%	78%	96%	82%	91%	99%	96%	91%
DEFICIT	1%	22%	4%	18%	9%	1%	4%	9%
03 COBERTURA	76%	56%	67%	53%	49%	74%	76%	65%
DEFICIT	24%	44%	33%	47%	51%	26%	24%	35%
04 COBERTURA	68%	54%	55%	37%	26%	28%	19%	41%
DEFICIT	32%	46%	45%	63%	74%	72%	81%	59%
05 COBERTURA	16%	5%	6%	14%	1%	2%	0%	6%
DEFICIT	84%	95%	94%	86%	99%	98%	100%	94%
PROMEDIO	72%	58%	65%	55%	53%	60%	58%	60%
PROMEDIO	28%	42%	35%	45%	47%	40%	42%	40%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - CRISTOBAL COLON								
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	E. ELECTRICA	RED VIAL	REC. BASURA Y	TELEFONOS	ACERAS	PROMEDIO
			ALUMBRADO		ASEO CALLES		Y BORDILLOS	
COBERTURA	97,44%	97,44%	100,00%	83,20%	64,20%	84,60%	66,60%	84,78%
DEFICIT	2,56%	2,56%	0,00%	16,80%	35,80%	15,40%	33,40%	15,22%
COBERTURA	85,53%	79,20%	91,67%	50,73%	29,17%	28,50%	19,00%	54,83%
DEFICIT	14,47%	20,80%	8,33%	49,27%	70,83%	71,50%	81,00%	45,17%
COBERTURA	60,40%	22,73%	60,47%	30,00%	9,00%	16,00%	10,00%	29,80%
DEFICIT	39,60%	77,27%	39,53%	70,00%	91,00%	84,00%	90,00%	70,20%
COBERTURA	47,64%	6,76%	59,05%	14,40%	2,18%	6,55%	0,00%	19,51%
DEFICIT	52,36%	93,24%	40,95%	85,60%	97,82%	93,45%	100,00%	80,49%
PROMEDIO	72,75%	51,53%	77,80%	44,58%	26,14%	33,91%	23,90%	47,23%
PROMEDIO	27,25%	48,47%	22,20%	55,42%	73,86%	66,09%	76,10%	52,77%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - CHITAN DE NAVARRETE								
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	E. ELECTRICA	RED VIAL	REC. BASURA Y	TELEFONOS	ACERAS	PROMEDIO
			ALUMBRADO		ASEO CALLES		Y BORDILLOS	
COBERTURA	95,73%	91,73%	90,93%	83,20%	66,00%	87,33%	64,33%	82,75%
DEFICIT	4,27%	8,27%	9,07%	16,80%	34,00%	12,67%	35,67%	17,25%
COBERTURA	60,89%	49,69%	49,42%	43,47%	36,22%	41,11%	14,89%	42,24%
DEFICIT	39,11%	50,31%	50,58%	56,53%	63,78%	58,89%	85,11%	57,76%
PROMEDIO	78,31%	70,71%	70,18%	63,33%	51,11%	64,22%	39,61%	62,50%
PROMEDIO	21,69%	29,29%	29,82%	36,67%	48,89%	35,78%	60,39%	37,50%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - LA PAZ								
SECTOR	AGUA POTABL	ALCANTARILL	E. ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO CALLES	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROMEDIO
COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	82,13%	66,50%	100,00%	57,00%	86,52%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	17,87%	33,50%	0,00%	43,00%	13,48%
COBERTURA	100,00%	94,51%	99,31%	64,63%	35,29%	96,43%	12,00%	71,74%
DEFICIT	0,00%	5,49%	0,69%	35,37%	64,71%	3,57%	88,00%	28,26%
COBERTURA	85,33%	83,20%	73,40%	48,40%	18,00%	36,67%	8,00%	50,43%
DEFICIT	14,67%	16,80%	26,60%	51,60%	82,00%	63,33%	92,00%	49,57%
COBERTURA	55,47%	50,04%	46,93%	34,49%	14,67%	27,11%	4,00%	33,24%
DEFICIT	44,53%	49,96%	53,07%	65,51%	85,33%	72,89%	96,00%	66,76%
PROMEDIO	85,20%	81,94%	79,91%	57,41%	33,61%	65,05%	20,25%	60,48%
PROMEDIO	14,80%	18,06%	20,09%	42,59%	66,39%	34,95%	79,75%	39,52%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - PIARTAL								
SECTOR	AGUA POTABL	ALCANTARILL	E. ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO CALLES	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROMEDIO
COBERTURA	81,71%	85,37%	92,91%	72,69%	27,43%	34,06%	25,37%	59,93%
DEFICIT	18,29%	14,63%	7,09%	27,31%	72,57%	65,94%	74,63%	40,07%
COBERTURA	52,71%	44,44%	47,11%	42,58%	10,67%	18,67%	16,00%	33,17%
DEFICIT	47,29%	55,56%	52,89%	57,42%	89,33%	81,33%	84,00%	66,83%
PROMEDIO	67,21%	64,91%	70,01%	57,63%	19,05%	26,36%	20,69%	46,55%
PROMEDIO	32,79%	35,09%	29,99%	42,37%	80,95%	73,64%	79,31%	53,45%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - FERNANDEZ SALVADOR								
SECTOR	AGUA POTABL	ALCANTARILL	E. ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	REC. BASURA Y ASEO CALLES	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	PROMEDIO
COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	82,13%	69,56%	25,87%	34,49%	73,15%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	17,87%	30,44%	74,13%	65,51%	26,85%
COBERTURA	58,97%	49,94%	38,74%	50,11%	31,00%	26,14%	20,14%	39,29%
DEFICIT	41,03%	50,06%	61,26%	49,89%	69,00%	73,86%	79,86%	60,71%
PROMEDIO	79,49%	74,97%	69,37%	66,12%	50,28%	26,00%	27,32%	56,22%
PROMEDIO	20,51%	25,03%	30,63%	33,88%	49,72%	74,00%	72,68%	43,78%

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2023
AREA URBANA DE MONTUFAR**

PRECIOS DE TERRENOS 2023 SAN GABRIEL						
EJE COMERCIAL CALLE: BOLIVAR - (Entre calle Ibarra y parque central)					VALOR	130
EJE COMERCIAL AV.: ATAHUALPA - (Entre calle Ibarra y calle La Unión)						100
SECTOR	01			LIMITES		VALOR
			LIMITE SUPERIOR	9,59		80
			LIMITE INFERIOR	8,16		68
SECTOR	02			LIMITE SUPERIOR		65
			LIMITE INFERIOR	7,29		58
SECTOR	03			LIMITE SUPERIOR		55
			LIMITE INFERIOR	5,11		39
SECTOR	04			LIMITE SUPERIOR		35
			LIMITE INFERIOR	3,85		27
SECTOR	05			LIMITE SUPERIOR		25
			LIMITE INFERIOR	0,46		3
			LIMITE URBANO			

PRECIOS DE TERRENOS 2023 - CRISTOBAL COLON						
EJE COMERCIAL CALLE: Calle García Moreno y 19 de noviembre, alrededor del parque central.					VALOR	40,00
SECTOR	01			LIMITES		VALOR
			LIMITE SUPERIOR	8,73		30,00
			LIMITE INFERIOR	6,76		23,00
SECTOR	02			LIMITE SUPERIOR		20,00
			LIMITE INFERIOR	4,92		15,00
SECTOR	03			LIMITE SUPERIOR		13,00
			LIMITE INFERIOR	3,13		9,00
SECTOR	04			LIMITE SUPERIOR		8,00
			LIMITE INFERIOR	1,68		4,00

PRECIOS DE TERRENOS 2023 - CHITAN DE NAVARRETE						
SECTOR	01			LIMITES		VALOR
			LIMITE SUPERIOR	8,75		15,00
			LIMITE INFERIOR	6,64		11,00
SECTOR	02			LIMITE SUPERIOR		10,00
			LIMITE INFERIOR	2,83		5,00

PRECIOS DE TERRENOS 2023 - LA PAZ						
EJE COMERCIAL CALLE: Calle Pastora Alomía					VALOR	35,00
SECTOR	01	[Red Box]	LIMITE SUPERIOR	8,69	25,00	
			LIMITE INFERIOR	6,97	20,00	
SECTOR	02	[Blue Box]	LIMITE SUPERIOR	6,96	20,00	
			LIMITE INFERIOR	6,39	17,00	
SECTOR	03	[Green Box]	LIMITE SUPERIOR	6,12	16,00	
			LIMITE INFERIOR	5,09	13,00	
SECTOR	04	[Brown Box]	LIMITE SUPERIOR	5,07	10,00	
			LIMITE INFERIOR	1,56	3,00	

PRECIOS DE TERRENOS 2023 - PIARTAL					
SECTOR	01	[Red Box]	LIMITE SUPERIOR	7,91	15,00
			LIMITE INFERIOR	5,57	11,00
SECTOR	02	[Blue Box]	LIMITE SUPERIOR	5,25	10,00
			LIMITE INFERIOR	2,1	4,00

PRECIOS DE TERRENOS 2023 - FERNANDEZ SALVADOR					
SECTOR	01	[Red Box]	LIMITE SUPERIOR	8,77	15,00
			LIMITE INFERIOR	6,62	11,00
SECTOR	02	[Blue Box]	LIMITE SUPERIOR	6,35	10,00
			LIMITE INFERIOR	2,35	4,00

AFECTACION AL VALOR POR USO AGRICOLA Y RIESGOS.

Los predios urbanos de uso y ocupación del suelo agrícola comprobado y las áreas declaradas como zona de riesgo o no construibles, desde 2500 m2 en adelante, podrán ser afectados proporcionalmente del 20% al 50% del valor del terreno por metro cuadrado, de acuerdo con la siguiente tabla:

TABLA DE AFECTACIÓN DEL VALOR		
SUPERFICIE (En m2)		PORCENTAJE
DESDE	HASTA	%
2500	5000	50
5000,01	7500	30
7500,01	10000	25
10000,01	En adelante	20

El porcentaje de afectación será al valor de la manzana donde este ubicado el predio considerado dentro de esta condición.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo con la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse éstos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA <i>Agua Potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía Eléctrica</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de Basura</i> <i>Aseo de Calles</i>	1.0 a .93

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

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones urbano y rural

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán los siguientes indicadores:

- De carácter general:** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- En acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas; y,
- Otras inversiones** (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

MUNICIPIO DE MONTUFAR							
Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso	33,3218						
+ 1 piso	32,4624						
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor

ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
NO TIENE	0	MADERA COMUN	0,215	NO TIENE	0	NO TIENE	0
HORMIGON ARMADO	2,9147	CAÑA	0,0755	MADERA COMUN	1,2981	POZO CIEGO	0,099
PILOTES	2,413	MADERA FINA	1,423	CAÑA	0,161	SERVIDAS	0,18
HIERRO	2,5135	ARENA-CEMENTO	0,3307	MADERA FINA	1,4009	LLUVIAS	0,1838
MADERA COMUN	1,4961	TIERRA	0	ARENA-CEMENTO	0,4438	COMBINADO	0,3638
CAÑA	0,3335	MARMOL	2,1202	GRACIADO	0,2357		
MADERA FINA	1,9147	MARMETON	0,9037	CHAMPIADO	0,2357	Baños	
BLOQUE	0,5335	MARMOLINA	1,121	FIBRO CEMENTO	0,663	NO TIENE	0
LADRILLO	0,5335	BALDOSA DE CEMENTO	0,533	FIBRA SINTETICA	1,212	LETRINA	0,1384
PIEDRA	0,6161	BALDOSA DE CERAMICA	0,837	ESTUCO	0,3117	BAÑO COMUN	0,1057
ADOBE	0,3335	PARQUET	0,8496			MEDIO BAÑO	0,0825
TAPIAL	0,3335	VINIL	0,522	Cubierta		UN BAÑO	0,1058
		DUELA	0,398	ARENA-CEMENTO	0,4536	DOS BAÑOS	0,2115
Vigas y Cadenas		TABLON/GRES	1,423	FIBRO CEMENTO	0,921	TRES BAÑOS	0,3172
NO TIENE	0	TABLA	0,265	TEJA COMUN	1,0542	CUATRO BAÑOS	0,4229
HORMIGON ARMADO	0,9805	AZULEJO	0,6615	TEJA VIDREADA	1,3519	+ DE CUATRO BAÑOS	0,6344
HIERRO	1,1667	CEMENTO ALISADO	0	ZINC	0,4875		
MADERA COMUN	0,4342			POLIETILENO	0,1011	Eléctricas	
CAÑA	0,2274	Revestimiento Interior		DOMOS/TRASLUCIDO	0	NO TIENE	0
MADERA FINA	1,1172	NO TIENE	0	RUBEROYD	0	ALAMBRE EXTERIOR	0,4002
		MADERA COMUN	1,8244	PAJA-HOJAS	0,1619	TUBERIA EXTERIOR	0,4867
Entre Pisos		CAÑA	0,3795	CADY	0,1619	EMPOTRADAS	0,5159
NO TIENE	0	MADERA FINA	1,3671	TEJUELO	0,3117		
HORMIGON ARMADO	0,4621	ARENA-CEMENTO	0,3464	BALDOSA CERAMICA	0,753		
HIERRO	0,447	TIERRA	0,2566	BALDOSA CEMENTO	0,5302		
MADERA COMUN	0,1399	MARMOL	2,995	AZULEJO	0,649		
CAÑA	0,0321	MARMETON	2,115				
MADERA FINA	0,4228	MARMOLINA	1,235	Puertas			
MADERA Y LADRILLO	0,1921	BALDOSA DE CEMENTO	0,6675	NO TIENE	0		
BOVEDA DE LADRILLO	0,1899	BALDOSA DE CERAMICA	1,224	MADERA COMUN	0,2989		
BOVEDA DE PIEDRA	0,5338	GRAFIADO	0,3724	CAÑA	0,015		
		CHAMPIADO	0,634	MADERA FINA	0,8688		
Paredes		PIEDRA/LADRILLO HORNAMENTAL	1,851	ALUMINIO	0,7443		
NO TIENE	0			ENROLLABLE	0,3971		
HORMIGON ARMADO	1,9314	Revestimiento Exterior		HIERRO-MADERA	0,4929		
MADERA COMUN	0,6836	NO TIENE	0	MADERA MALLA	0,03		
CAÑA	0,3076	MADERA COMUN	0,6645	TOL HIERRO	0,5423		
MADERA FINA	1,0979	MADERA FINA	0,4688				
BLOQUE	1,2094	ARENA-CEMENTO (ENLUCIDO)	0,1661	Ventanas			
LADRILLO	1,3289	TIERRA	0,087	NO TIENE	0		
PIEDRA	1,4512	MARMOL	1,9991	MADERA COMUN	0,2319		

ADOBE	0,9552	MARMETON	0,702	MADERA FINA	0,4293		
TAPIAL	1,0422	MARMOLINA	0,4091	ALUMINIO	0,5425		
BAHAREQUE	0,4155	BALDOSA DE CEMENTO	0,2227	ENROLLABLE	0,637		
FIBRO-CEMENTO	0,7011	CALDOSA DE CERAMICA	0,406	HIERRO	0,4135		
		GRAFIADO	0,1731	MADERA MALLA	0,063		
Escalera		CHAMPIADO	0,1731				
NO TIENE	0	ALUMINIO	1,5349	Cubre Ventanas			
HORMIGON ARMADO	0,049	PIEDRA/LADRILLO HORNAMENTAL	0,7072	NO TIENE	0		
HORMIGON CICLOPEO	0,0451	CEMENTO ALISADO	0,1661	HIERRO	0,1973		
HORMIGON SIMPLE	0,0439			MADERA COMUN	0,1137		
HIERRO	0,0418	Revestimiento Escalera		CAÑA	0		
MADERA COMUN	0,0464	NO TIENE	0	MADERA FINA	0,1607		
CAÑA	0,0151	MADERA COMUN	0,0166	ALUMINIO	0,3192		
MADERA FINA	0,089	CAÑA	0,015	ENROLLABLE	0,3555		
LADRILLO	0,0237	MADERA FINA	0,0235	MADERA FINA	0,021		
PIEDRA	0,0346	ARENA-CEMENTO	0,0059				
		MARMOL	0,976	Closets			
Cubierta		MARMETON	0,0601	NO TIENE	0		
HORMIGON ARMADO (LOSA)	2,2199	NMARMOLINA	0,0771	MADERA COMUN	0,3023		
HIERRO (VIGAS METALICAS)	0,9915	BALDOSA DE CEMENTO	0,011	MADERA FINA	0,5667		
ESTEREOESTRUCTURA	2,3596	BALDOSA DE CERAMICA	0,0132	ALUMINIO	0,3954		
MADERA COMUN	0,6721	GRAFIADO	0	TOL HIERRO	0,25		
CAÑA	0,3064	CHAMPIADO	0				
MADERA FINA	0,9463	TIERRA	0,0045				
		PIEDRA DECORATIVA	0,025				

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios, con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100);
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y,
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación, su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se

obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m², se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) 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 éste, en las condiciones de: (a) *estable*, (b) *a reparar* y (c) *obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	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	0,8	0,79	0,7	0,8	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	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	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	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	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	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	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	0,4	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	0,4	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	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán 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.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN
AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo con el Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles: $BI=0$; $BI \neq 0$; $BI=VP$.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) 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. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de UNO PUNTO DIEZ POR MIL (1,1‰).

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos 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. 505 del COOTAD.

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 34.- 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año**, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará **el pago con base al 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 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 uno (1) de julio**, soportarán el diez por ciento (10%) de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 38.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los **predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 39.- 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 y calidad del suelo**
- 06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. **Valor de terrenos**

Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1) el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad, mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analizan las siguientes condiciones:

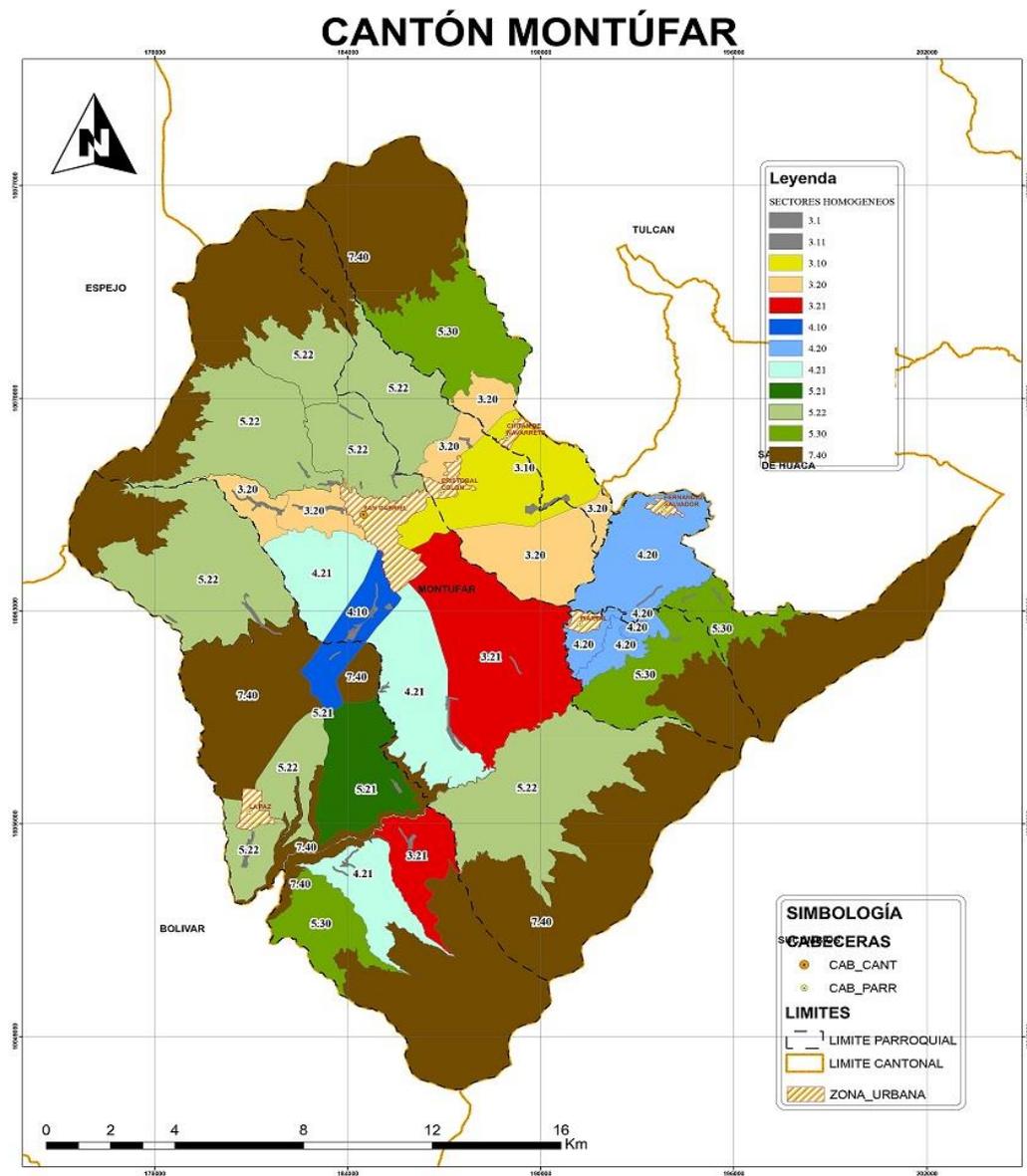
- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Ésta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DE MONTUFAR

PROP. DE VALOR 2023	
3.1	
3.11	
3.10	
3.20	
3.21	
4.10	
4.20	
4.21	
5.21	
5.22	
5.30	
7.4	

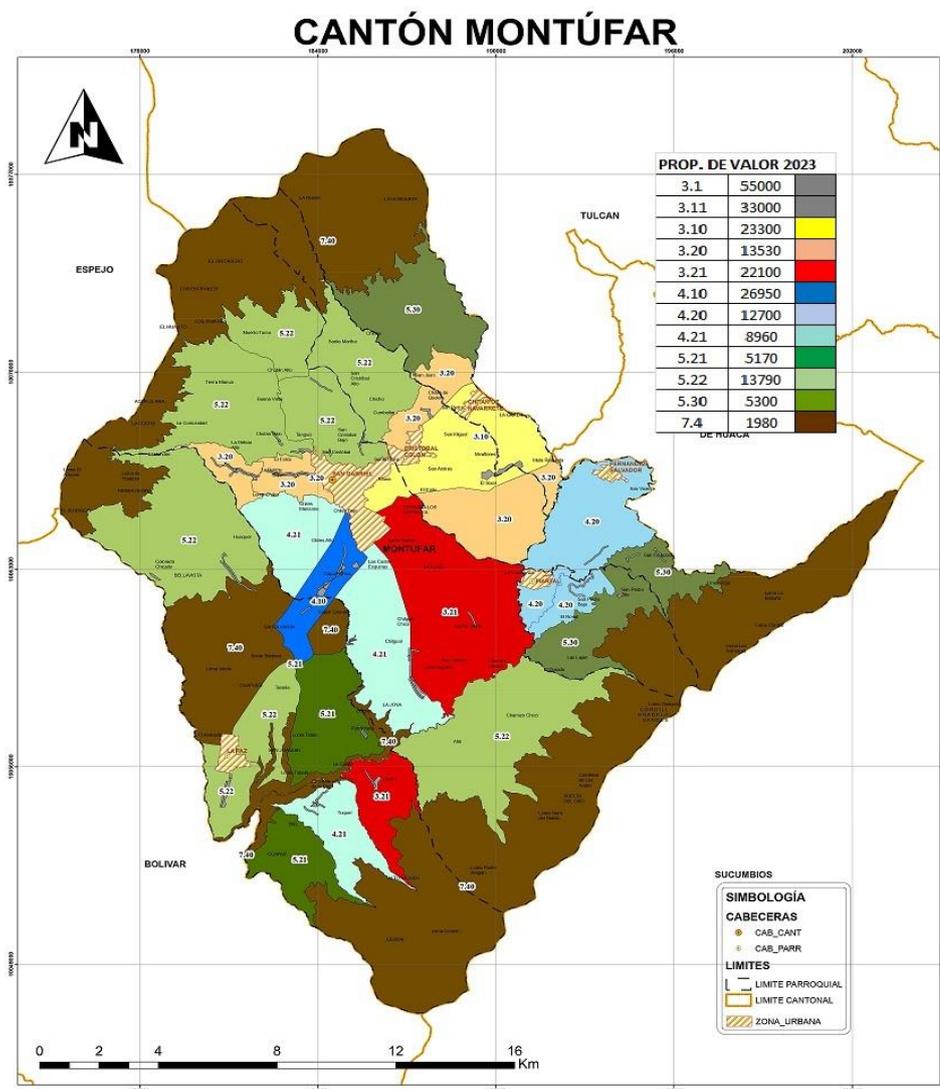


Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del **plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, que se expresa en el siguiente cuadro:

PROP. DE VALOR 2023

3.1	55000	
3.11	33000	
3.10	23320	
3.20	13530	
3.21	22100	
4.10	26950	
4.20	12705	
4.21	8960	

5.21	5170	
5.22	13750	
5.30	5302	
7.4	1980	



El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,

- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	<p style="text-align: center;">2.26 A 0.65</p> <p>Los factores de 2.26 a 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie, y disminuyen a mayor superficie del predio.</p> <p>Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.</p>
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios:

***Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación
De aumento o reducción x Superficie.***

2. Valor de edificaciones

Art. 41.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 42.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, **previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.**

Art. 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es de CERO PUNTO NOVENTA Y CINCO POR MIL (0,95%).

Art. 44.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrataando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 45.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, **hasta el primero (1ero.) de marzo**; y, |
b) El segundo, **hasta el primero (1ero.) de septiembre**.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, **tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual**.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, **sin descuentos**.

Art. 46.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del Art. 324 del COOTAD.

Art. 47.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los veintidós días del mes de diciembre el dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**RAUL PORFIRIO
LUCERO BENALCAZAR**

Abg. Raul Lucero Benalcázar

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE**

Dr. Eliécer Tirira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. **CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**; CERTIFICO Que la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, en sesión ordinaria del veinte de diciembre del 2023 y sesión extraordinaria de fecha 22 de diciembre del 2023, respectivamente

San Gabriel a veintidós de diciembre del dos mil veintitrés. LO CERTIFICO.-



Dr. Eliécer Tirira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. San Gabriel a veintidós de diciembre del 2023, a las 14h00. **VISTOS**; La “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025.”, amparado en lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” elévese a conocimiento del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, para su sanción. - Cúmplase.-



Dr. Eliécer Tirira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. **RAZÓN**.- Siento como tal que, notifiqué personalmente al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, con la providencia que antecede, el día de hoy viernes veintidós de diciembre del 2023, a las 14h00 horas.

Lo certifico:



Dr. Eliécer Tirira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR.
San Gabriel, a los veintiséis días del mes de diciembre del 2023, a las 8h00. En uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, "COOTAD" **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025-**. Cúmplase y Promúlguese.



Firmado electrónicamente por:
**RAUL PORFIRIO
LUCERO BENALCAZAR**

Abg. Raúl Lucero Benalcázar

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

Sancionó y ordenó su promulgación la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025, el Abg. Raúl Lucero Benalcázar, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.- Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE**

Dr. Eliécer Tirira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

JV/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.