

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Pichincha: Para la gestión y manejo externo de los desechos sanitarios peligrosos generados en el cantón 2
- Cantón Portoviejo: Reformatoria a la Ordenanza que regula el desarrollo y el ordenamiento territorial e incorpora el título innumerado denominado “De la Aprobación de la Administración de la Información Predial, Plano del Valor del Suelo y Zonas Homogéneas y Tablas de Valoración de los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Portoviejo, que Regirán en el Bienio 2022 - 2023” 16
- Cantón Portoviejo: Que regula la determinación y cobro del impuesto predial a los predios urbanos y a los predios rurales para el bienio 2022 - 2023 61
- Cantón Shushufindi: Sustitutiva que regula el procedimiento para el pago por renuncia voluntaria o retiro voluntario para acogerse a la jubilación o desvinculación de relaciones laborales de las/los servidores públicos municipales..... 79
- Cantón Yantzaza: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 – 2023 93

ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y MANEJO EXTERNO DE LOS DESECHOS SANITARIOS PELIGROSOS GENERADOS EN EL CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA DE MANABÍ DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PICHINCHA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Orgánico del Ambiente, establece que la responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos respecto de la recolección, transporte, almacenamiento, eliminación y disposición final de los desechos sanitarios generados dentro de su jurisdicción, dichos servicio lo podrá realizar a través de modalidades de gestión que prevé el marco legal vigente.

La Ley Orgánica de la Salud establece que los desechos infecciosos, especiales, tóxicos y peligroso para la salud, deben ser tratados técnicamente previo a su eliminación y el depósito final se realizará en los sitios especiales establecidos para el efecto por los municipios del país.

El Código Orgánico del Ambiente dispone que todo generador de desechos peligrosos ese el titular y responsable del manejo ambiental de los mismos desde su generación, tratamiento hasta su eliminación o disposición final.

El Acuerdo Ministerial 026 expedido por el Ministerio del Ambiente, establece que quien preste los servicios para el manejo de desechos peligrosos deberá tener autorización administrativa o licenciamiento ambiental para la gestión de estos desechos. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pichincha para poder gestionar este tipo de desechos generados en la jurisdicción territorial del cantón Pichincha, necesita contar con una normativa que regule la gestión integral de los desechos sanitario o considerados peligrosos, para que sea realizado dando cumplimiento a todos los estándares sanitarios y ambientales que requiere la gestión de estos desechos sanitarios.

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PICHINCHA**Considerando:**

Que de conformidad a lo previsto en el Art. 14 y Art. 66 numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador es un derecho constitucional de todos los ecuatorianos el vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación;

Que el Art. 15 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado promoverá en el sector público y privado, el uso de tecnologías ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto;

Que de conformidad con lo previsto en el numeral 6 del Art. 83 de la Constitución de la República del Ecuador constituyen deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, entre otros el respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible;

Que el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*;

Que, el Art. 4 letra d) del COOTAD, señala como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, es la recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de medio ambiente sostenible y sustentable;

Que el Art. 136 inciso 4 íbidem, establece la gestión de las competencias ambiental, y en la parte pertinente correspondiente a los gobiernos autónomos descentralizado municipales, se indica lo siguiente: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecerán, en forma progresiva, sistemas de gestión integral de desechos, a fin de eliminar los vertidos contaminantes en ríos, lagos, lagunas, quebradas, esteros o mar, aguas residuales provenientes de redes de alcantarillado, público o privado, así como eliminar el vertido en redes de alcantarillado”*;

Que el Art. 137 del COOTAD establece textualmente en su inciso cuarto que *“...las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, y actividades de saneamiento ambiental, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas...”*;

Que el Art. 431 del mismo Código Orgánico citado en el considerando anterior establece que *“...los gobiernos autónomos descentralizados de manera concurrente establecerán las normas para la gestión integral del ambiente y de los desechos contaminantes que comprende la prevención, control y sanción de actividades que afecten al mismo. Si se produjeren actividades contaminantes por parte de actores públicos o privados, el gobierno autónomo descentralizado impondrá los correctivos y sanciones a los infractores sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar y pondrán en conocimiento de la autoridad competente el particular, a fin de exigir el derecho de la naturaleza contemplado en la Constitución”*;

Que, en el segundo párrafo del Art. 103 de la Ley Orgánica de Salud, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 423 de 22 de diciembre de 2006, se establece que “Los desechos infecciosos, especiales, tóxicos y peligrosos para la salud, deben ser tratados técnicamente previo a su eliminación y el depósito final se realizará en los sitios especiales establecidos para el efecto por los municipios del país”.

Que, en el Art. 27 del Código Orgánico del Ambiente, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 983 de fecha 12 de abril de 2017, se establece entre las facultades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales las siguientes: elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos y, generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos, según corresponda;

Que, en el Art. 237 del Código Orgánico del Ambiente se dispone que “Todo generador y gestor de residuos y desechos peligrosos y especiales, deberán obtener la autorización administrativa de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en la norma secundaria”;

Que, en el Art. 238 del Código Orgánico del Ambiente se establecen las Responsabilidades del generador, disponiendo que “Toda persona natural o jurídica definida como generador de residuos y desechos peligrosos y especiales, es el titular y responsable del manejo ambiental de los mismos desde su generación hasta su eliminación o disposición final, de conformidad con el principio de jerarquización y las disposiciones de este Código. Serán responsables solidariamente, junto con las personas naturales o jurídicas contratadas por ellos para efectuar la gestión de los residuos y desechos peligrosos y especiales, en el caso de incidentes que produzcan contaminación y daño ambiental. También responderán solidariamente las personas que no realicen la verificación de la autorización administrativa y su vigencia, al momento de entregar o recibir residuos y desechos peligrosos y especiales, cuando corresponda, de conformidad con la normativa secundaria”.

Que, el artículo 2 del Acuerdo Ministerial No. 026, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 334 de 12 de mayo de 2008, establece que toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera que preste los servicios para el manejo de desechos peligrosos en sus fases de gestión, re uso, reciclaje, tratamiento biológico, térmico, físico, químico y para desechos biológicos, coprocesamiento y disposición final, deberá cumplir con el procedimiento previo al licenciamiento ambiental para la gestión de desechos peligrosos descrito en el Anexo B;

Que, el artículo 3 del Acuerdo Ministerial No. 026, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 334 de 12 de mayo de 2008, establece que toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera que preste los servicios de transporte de materiales peligrosos, deberá cumplir con el procedimiento previo al licenciamiento ambiental y los requisitos descritos en el Anexo C;

Que, las Ministras del Ambiente y de Salud Pública, expidieron el “REGLAMENTO INTERMINISTERIAL PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE DESECHOS SANITARIOS”, publicado en el Registro Oficial No. 379, de fecha 20 de noviembre de 2014.

Que, en el numeral 1 del artículo 5 del Reglamento Interministerial para la Gestión Integral de Desechos Sanitarios, se establece que son responsabilidades y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, respecto de la gestión de desechos sanitarios, el “Realizar la recolección,

transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios conforme los lineamientos dispuestos por la Autoridad Ambiental y Sanitaria Nacional, ya sea por gestión directa, contando con el Permiso Ambiental respectivo, o a través de gestores externos, bajo la responsabilidad del Gobierno Municipal”.

Que, de conformidad con lo previsto en el Art. 57 del COOTAD al Concejo Municipal le corresponde 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; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD,

EXPIDE:

La “ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y MANEJO EXTERNO DE LOS DESECHOS SANITARIOS PELIGROSOS GENERADOS EN EL CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA DE MANABÍ

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- COMPETENCIAS. - A través de la presente Ordenanza se ratifica la competencia que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pichincha, para regular, gestionar y controlar el almacenamiento, la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios, dentro de su jurisdicción.

Artículo 2.- Los desechos sanitarios se clasifican en:

1. Desechos Peligrosos:

1.1) Infecciosos

a) Biológicos

b) Anatomo-Patológicos

c) Corto-punzantes

d) Cadáveres o partes de animales provenientes de establecimientos de atención veterinaria o que han estado expuestos a agentes infecciosos, en laboratorios de experimentación

1.2) Químicos (caducados o fuera de especificaciones)

1.3) Farmacéuticos (medicamentos caducados, fuera de especificaciones y parcialmente consumidos) y dispositivos médicos

1.4) Radiactivos

1.5) Otros descritos en el Listado de Desechos Peligrosos expedido por la Autoridad Ambiental Nacional

2. Desechos y/o residuos no peligrosos:

2.1) Biodegradables

2.2) Reciclables

2.3) Comunes

Artículo 3.- AMBITO. - La presente Ordenanza rige para todos los establecimientos públicos y privados ubicados dentro del cantón Pichincha y que generen desechos sanitarios peligrosos, entre los cuales se encuentran los siguientes:

- a) Establecimientos de salud: hospitales, clínicas, centros y subcentros de salud, puestos de salud, policlínicos, unidades móviles, dispensarios, consultorios médicos y odontológicos, laboratorios clínicos, patológicos y de experimentación, morgues, centros de radiología e imágenes, locales que trabajan con radiaciones ionizantes, boticas, farmacias y otros establecimientos afines;
- b) Centros y clínicas veterinarias;
- c) Centros de estética facial, corporal e integral, peluquerías, gabinetes o centros de estética y belleza, salas de spa y locales de tatuaje;
- d) Otros de características similares.

Artículo 4.- Constituye obligación de los establecimientos antes mencionados, el realizar la separación, clasificación y almacenamiento diferenciado de los desechos sanitarios que genere, de acuerdo a lo establecido en la Ley y a base de las disposiciones que se detallan en la presente Ordenanza.

Artículo 5.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, como requisito previo para la obtención y/o renovación del permiso municipal de funcionamiento, los establecimientos descritos en el Art. 3 de la presente Ordenanza, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Contrato de prestación de servicios de recolección selectiva, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios peligrosos, suscrito con un Gestor Ambiental autorizado por el GAD Municipal del cantón Pichincha. Los costos que demanden la prestación de dichos servicios deberán ser asumidos directamente por dichos establecimientos.
- b) Para el permiso de funcionamiento correspondiente al año 2022, se debe presentar el Registro de Generador de Desechos Peligrosos emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.
- c) Para el permiso de funcionamiento correspondiente al año 2023 y siguientes, la Declaración Anual presentada a la Autoridad Ambiental Nacional, sobre la generación y manejo de desechos peligrosos realizada durante el año calendario anterior.

Artículo 6.- No están comprendidos en el ámbito de esta Ordenanza los desechos de naturaleza radioactiva, los cuales deberán ser manejados de conformidad con las normas emitidas por el Organismo regulador a nivel nacional.

Artículo 7.- Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por el GAD Municipal del cantón Pichincha, de acuerdo al procedimiento establecido en las ordenanzas y normativa vigentes, respetando el debido proceso y el derecho a la reparación del afectado, sin perjuicio de lo que establezca y sancione la demás legislación pertinente.

CAPÍTULO II

DEL ALMACENAMIENTO DE LOS DESECHOS SANITARIOS PELIGROSOS

Artículo 8.- Los desechos sólidos previo a su recolección deberán ser clasificados y dispuestos en recipientes y fundas plásticas debidamente etiquetados, inmediatamente después de su generación en el mismo lugar de origen, cuyo tamaño dependerá del volumen de generación, espacio físico y frecuencia de recolección, de conformidad con lo previsto en la Norma Técnica correspondiente, de acuerdo a las siguientes directrices:

8.1 Desechos Sanitarios Peligrosos:

- a. Fundas de color rojo a prueba de goteo para los desechos infecciosos. Dichas fundas deberán contar con las respectivas etiquetas que permitan identificar si se tratan de desechos biológicos, anatomo-patológicos o que contengan cadáveres o partes de animales.
- b. Recipientes resistentes a la perforación, al impacto, debidamente identificados y etiquetados, para los desechos corto punzantes, los cuales previo a su transporte se cerrarán herméticamente, permaneciendo así durante todas las etapas de su gestión interna.
- c. Para el caso de placentas u otros desechos anatomo-patológicos similares que presenten escurrimiento de fluidos corporales, éstos deberán ser tratados previamente con productos químicos que deshidraten o solidifiquen el desecho, conforme los lineamientos establecidos en la Norma Técnica correspondiente.
- d. Los desechos infecciosos tales como: anatomo-patológicos, placentas, desechos de cadáveres de animales y partes de animales, se mantendrán en refrigeración a una temperatura máxima de cuatro grados centígrados (4 °C) durante su almacenamiento final.
- e. Los desechos químicos se segregarán en la fuente, se acondicionarán y manipularán de acuerdo a las instrucciones constantes en sus etiquetas y/o hojas de seguridad.
- f. Los desechos de medicamentos parcialmente consumidos, incluyendo sus empaques y presentaciones, se recolectarán en cajas de cartón resistentes, debidamente identificadas.
- g. Los desechos de medicamentos citostáticos, generados en tratamientos de quimioterapia, se depositarán en recipientes rígidos de color amarillo de cierre hermético a prueba de perforaciones, resistentes a agentes químicos, debidamente sellados y etiquetados.
- h. Otros desechos peligrosos deberán ser almacenados conforme la Normativa Ambiental y Normativa Técnica correspondiente.

- i. Los desechos sanitarios peligrosos deberán permanecer dentro del sitio establecido para su almacenamiento final hasta su recolección. Por ningún concepto estos desechos deberán exponerse en la vereda o en el exterior del establecimiento.

8.2 Desechos Sanitarios No Peligrosos:

- a. Los desechos sanitarios no peligrosos clasificados como desechos comunes, se almacenarán en fundas de color negro
- b. Para el caso de los desechos clasificados como biodegradables y reciclables, éstos se almacenarán de acuerdo a la Norma Técnica vigente.

Artículo 9.- Los sitios o lugares para el almacenamiento final de los desechos sanitarios peligrosos, deberán cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Estar ubicados en zonas no próximas a viviendas o predios colindantes y donde se reduzcan los riesgos de posibles emisiones, fugas, incendios, explosiones e inundaciones;
- b) Contar con un sistema de desagüe que conduzca los líquidos a la red de alcantarillado;
- c) Contar con un sistema de extinción de incendios;
- d) Contar con la debida señalización e información necesaria, en lugares y formas visibles, relativo al tipo de desechos almacenados y su peligrosidad;
- e) Las paredes deben estar construidas con material no inflamable y de fácil limpieza y desinfección;
- f) Disponer de cubiertas o techos que permitan proteger los desechos de la intemperie;
- g) Contar con ventilación suficiente;
- h) Los pisos deben ser lisos, de material impermeable, de fácil limpieza y desinfección;
- i) Disponer de una toma de agua que facilite la limpieza periódica del sitio; y,
- j) Hallarse ubicado en un sitio de fácil acceso para los vehículos destinados para la recolección de tales desechos.

CAPITULO III

DE LA GESTIÓN EXTERNA DE LOS DESECHOS SANITARIOS PELIGROSOS

Artículo 10.- La recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios peligrosos lo realizará el GAD Municipal del cantón **Pichincha** por administración directa, a través de gestores externos u otro mecanismo que resulte más conveniente para precautelar la salud pública, el ambiente y la sostenibilidad económica y social de estos servicios.

Artículo 11.- El manejo externo de los desechos sanitarios peligrosos, que incluyen las fases de recolección selectiva, transporte, tratamiento y disposición final, podrá ser realizado por uno o varios Gestores Ambientales previamente registrados y autorizados por el GAD Municipal del cantón **Pichincha**.

Para tal efecto el GAD Municipal realizará una convocatoria pública en uno o varios medios de comunicación que considere convenientes. Luego del trámite pertinente, registrará y autorizará a aquellos Gestores Ambientales que cumplan con lo previsto en el Art. 13 de esta Ordenanza, debiendo posteriormente suscribirse un Convenio para formalizar dicha autorización.

Artículo 12.- La recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios peligrosos estará sujeto al pago de una tarifa a favor de la prestadora del servicio, por parte de los Generadores de este tipo de desechos, sin excepción, la misma que constará en el contrato respectivo suscrito entre las partes.

Artículo 13.- Para prestar los servicios de gestión integral de los desechos sanitarios peligrosos, dentro del cantón **Pichincha**, los Gestores Ambientales interesados deberán registrarse en el GAD Municipal del cantón Pichincha, con el objeto de legalizar su actividad y obtener la autorización correspondiente.

Con el propósito de acreditar y justificar su capacidad técnica, ambiental y legal, los Gestores Ambientales interesados, deberá presentar como mínimo la siguiente documentación:

- Licencia Ambiental otorgada por el Ministerio del Ambiente que autorice al Gestor Ambiental a realizar la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de desechos sanitarios peligrosos.
- Descripción del proceso de recolección y transporte de desechos sanitarios peligrosos que desempeña la empresa, mismo que debe cumplir con los requerimientos establecidos en la normativa ambiental vigente.
- Descripción de las características de los vehículos a ser utilizados para la recolección y transporte de los desechos, los cuales deben cumplir con las características establecidas en la Ley.
- Fotocopias de la o las matrículas actualizadas y vigentes de dichos vehículos.
- Fotocopias de la licencia tipo "E" de los choferes responsables de los vehículos.
- Fotocopias de los certificados de aprobación del curso de transporte terrestre de materiales peligrosos, emitido por el Ministerio del Ambiente, del o los conductores de los vehículos.
- Descripción de los métodos de tratamiento que propone para cada tipo de desecho sanitario peligroso, métodos que deberán constar en su Licencia Ambiental emitida por el Ministerio del Ambiente, debiendo al menos contar con un sistema de esterilización mediante autoclave y con un sistema de incineración controlada.
- Fotocopias de pólizas vigentes de responsabilidad civil y cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental.

Artículo 14.- El Gestor Ambiental autorizado será el responsable de implementar un programa de recolección y transporte de desechos sanitarios peligrosos, que incluya las rutas, frecuencias y horarios respectivos.

Las frecuencias de recolección se establecerán de acuerdo a la cantidad de desechos que genere cada usuario.

Artículo 15.- Los generadores de desechos sanitarios peligrosos deberán obligatoriamente adoptar programas y medidas de minimización y reducción de los mismos.

Artículo 16.- Constituye obligación de los generadores de desechos sanitarios peligrosos, entregar los mismos, únicamente al Gestor o Gestores Ambientales autorizados por el GAD Municipal del cantón Pichincha, con quien haya suscrito el contrato respectivo.

Artículo 17.- No se recolectarán desechos sanitarios peligrosos que se encuentren almacenados de manera incorrecta, tales como fundas que se encuentren rotas o que permitan la filtración de líquidos, objetos corto punzantes fuera de recipientes de plástico rígidos, órganos o tejidos no deshidratados u otros. En estos casos, el GAD Municipal del cantón **Pichincha** aplicará las sanciones previstas en esta Ordenanza.

CAPITULO IV

DEL CONTROL, DE LAS CONTRAVENCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Artículo 18.- Corresponde al GAD Municipal del cantón **Pichincha**, vigilar el cabal cumplimiento de la presente ordenanza, para lo cual deberá efectuar supervisiones e inspecciones a los locales o establecimientos en los que se generen desechos sanitarios, en cualquier momento y sin previo aviso, siendo obligación de dichos establecimientos permitir el ingreso al personal autorizado por el GAD Municipal del cantón Pichincha de la Dirección de Ambiente Higiene y Salubridad.

Estas inspecciones tendrán como único objetivo verificar el acatamiento lo dispuesto en esta Ordenanza y demás normas aplicables en lo relativo a la gestión externa de los desechos sanitarios especiales.

Artículo 19.- Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por el GAD Municipal del cantón Pichincha, a través de la Comisaría Municipal de la Dirección de Ambiente Higiene y Salubridad. Actuará en todos los casos como Secretario la/el Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental

Artículo 20.- Sin perjuicio de la intervención del GAD Municipal del cantón Pichincha, para prevenir, impedir o remediar los daños por la afectación al aseo, la salud y al ambiente; para imponer sanciones, el GAD Municipal del cantón **Pichincha**, a través de sus funcionarios en garantía al debido proceso y el legítimo derecho a la defensa procederá del siguiente modo:

- a. El juzgamiento por el cometimiento de una infracción o contravención a las ordenanzas se someterá a lo fijado en el Libro III, Título I del Código Orgánico Administrativo.

Podrá iniciar de oficio o por la presentación de una denuncia por la acción popular concedida a la ciudadanía para denunciar el cometimiento de una infracción.

- b. El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes tendientes a establecer la veracidad del hecho a juzgarse y más documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho, auto con el cual se notificará al supuesto infractor.
- c. Notificado que fuere el supuesto infractor con el auto de inicio de juzgamiento se le concederá el término de diez (10) días para que comparezca contestando de manera fundamentada los hechos que se le imputan. Con la contestación o en rebeldía se declarará abierto el término probatorio por el plazo improrrogable de diez (10) días.
- d. El escrito de contestación y demás documentación que se presente dentro del respectivo juzgamiento deberá encontrarse firmada por el juzgado o un Abogado debidamente autorizado. En caso de no comparecer el infractor al juzgamiento se procederá a su juzgamiento en rebeldía.
- e. Vencido el plazo probatorio concedido se expedirá el fallo que corresponda el cual deberá ser motivado pudiendo recurrirse del mismo ante la máxima autoridad del GAD Municipal del cantón Pichincha.

La resolución será notificada al infractor en el domicilio señalado para tal efecto y en caso de no haber comparecido al juzgamiento se sentará la razón respectiva de su no comparecencia.

- f. Agotado el juzgamiento de hallarse responsabilidad del juzgado se procederá a la imposición de las multas previstas en la presente ordenanza las cuales se impondrán independientemente de los costos de reparación y podrán ser cobradas por la vía coactiva una vez ejecutoriada la resolución.
- g. Para la graduación de la pena se tomará en consideración las circunstancias agravantes y atenuantes de la infracción, en todo caso las infracciones y las multas a imponerse serán las detalladas en la presente Ordenanza.

Artículo 21.- En los casos que fuere posible el GAD Municipal del cantón Pichincha para instruir los procesos administrativos por infracciones, dejará un registro fotográfico de lo ocurrido, sin perjuicio de que, atendiendo la gravedad del daño, se hagan otros exámenes y pericias técnicas.

Artículo 22.- Se concede acción popular para la presentación de las denuncias por las infracciones a la presente Ordenanza. Constituyen prueba plena la información que proporcionen los funcionarios del GAD Municipal del cantón Pichincha o la remitida por el Gestor Ambiental autorizado.

Artículo 23.- Las contravenciones o infracciones a la presente Ordenanza se clasifican en contravenciones de primera, segunda y tercera clase y en contravenciones graves.

Artículo 24.- Se consideran contravenciones de primera clase las siguientes:

- a) No observar las normas de aseo y limpieza de los sitios o áreas de almacenamiento final de los desechos sanitarios;

- b) No entregar los desechos sanitarios para su recolección en los horarios y días establecidos por el Gestor Ambiental autorizado; y,
- c) Todas aquellas que infrinjan las normas de la presente ordenanza y que no consten como contravenciones de segunda o tercera clase o como contravenciones graves.

Artículo 25.- Se consideran contravenciones de segunda clase las siguientes:

- a) No almacenar apropiadamente los desechos sanitarios en las fundas y/o recipientes establecidos en esta Ordenanza y en la Ley; y,
- b) Reincidir en el cometimiento de contravenciones de primera clase en un período de 60 días calendario.

Artículo 26.- Se consideran contravenciones de tercera clase las siguientes:

- a) Exponer los desechos sanitarios peligrosos en la vía pública o fuera del área de almacenamiento final; y,
- b) Reincidir en el cometimiento de contravenciones de segunda clase en un período de 60 días calendario.

Artículo 27.- Se consideran contravenciones graves las siguientes:

- a) Quemar los desechos sanitarios peligrosos;
- b) Mezclar los desechos sanitarios peligrosos y no peligrosos, o de distinta naturaleza (infecciosos, químicos, farmacéuticos, radioactivos u otros), en un mismo recipiente o funda;
- c) Usar ductos internos para la evacuación de desechos sanitarios peligrosos;
- d) Almacenar desechos sanitarios peligrosos a cielo abierto o en áreas que no reúnan las condiciones establecidas en esta ordenanza;
- e) Arrojar o abandonar desechos sanitarios peligrosos en áreas públicas, quebradas, cuerpos de agua y cualquier otro sitio no autorizado;
- f) Oponerse a los controles realizados por las autoridades respectivas o sus delegados; ya sea impidiendo su ingreso al establecimiento, negando acceso a la información o bloqueando la toma de muestras fotográficas o la realización de exámenes; y,
- g) La reincidencia en las contravenciones de tercera clase en un período de un año.

Artículo 28.- El desconocimiento de las normas y procedimientos del manejo de desechos sanitarios no exime de responsabilidad al infractor.

Artículo 29.- Las sanciones a imponerse a quienes incurran en alguna de las contravenciones detalladas en la presente Ordenanza serán las siguientes:

- a. Las personas naturales o jurídicas que incurran en contravenciones de primera clase serán sancionadas con una multa igual al veinte y cinco por ciento (25%) de un salario básico unificado;
- b. Las personas naturales o jurídicas que incurran en contravenciones de segunda clase serán sancionadas con una multa igual al cincuenta por ciento (50%) un de salario básico unificado;
- c. Las personas naturales o jurídicas que incurran en contravenciones de tercera clase serán sancionadas con una multa igual a un salario básico unificado;
- d. Las personas naturales o jurídicas que incurran en contravenciones graves serán sancionadas con una multa igual a dos salarios básicos unificados.

Dependiendo de la gravedad de la contravención cometida o la reincidencia en su cometimiento, el GAD Municipal del cantón Pichincha podrá, independiente de la aplicación de las multas previstas en la presente Ordenanza, coordinar con otros organismos competentes, para obtener la clausura temporal o definitiva del establecimiento.

Para la rehabilitación de la clausura temporal se considerará la corrección de la conducta tipificada y la reparación de los daños causados.

Artículo 30.- Las sanciones administrativas serán impuestas sin perjuicio de las sanciones civiles, penales y ambientales a que hubiera lugar.

Artículo 31.- Cuando intervenga el GAD Municipal del cantón **Pichincha**, de manera directa o indirecta en la prevención y reparación de daños o incumplimientos, se cobrarán los costos de intervención con un veinte por ciento de recargo.

Artículo 32.- La recuperación de las multas y de los costos de intervención las hará el GAD Municipal del cantón **Pichincha** de manera directa o a través de terceros mediante la suscripción de los convenios correspondientes, sin perjuicio del ejercicio de la acción coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En cuanto a las definiciones sobre los desechos sanitarios se estará a lo establecido en el Reglamento Interministerial para la Gestión Integral de Desechos Sanitarios publicado en el Registro Oficial No. 379, de fecha 20 de noviembre de 2014.

SEGUNDA. - La presente ordenanza se mantendrá como ordenanza de carácter especial sobre las ordenanzas que traten sobre la materia.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal, Pagina Web y Registro Oficial y se aplicará a partir del 31 de diciembre de 2021.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Pichincha, a los 23 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:

**JUAN DOMINGO
LOPEZ
RODRIGUEZ**

Ab. Juan Domingo López Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN PICHINCHA



Firmado electrónicamente por:

**CARLOS DAVID
BRAVO AVENDANO**

Ab. David Bravo Avendaño
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certificamos que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Pichincha en Primero y Segundo Debates, en sus sesiones ordinarias del 16 de diciembre de 2021 y del 23 de diciembre del 2021 la **ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y MANEJO EXTERNO DE LOS DESECHOS SANITARIOS PELIGROSOS GENERADOS EN EL CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA DE MANABÍ.**



Firmado electrónicamente por:

**CARLOS DAVID
BRAVO AVENDANO**

Ab. David Bravo Avendaño
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

AB. DOMINGO LOPEZ RODRIGUEZ ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO, MUNICIPAL DEL CANTÓN PICHINCHA.- de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y MANEJO EXTERNO DE LOS DESECHOS SANITARIOS PELIGROSOS GENERADOS EN EL CANTÓN PICHINCHA PROVINCIA DE MANABÍ”**, por cuanto la citada Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos constitucionales y legales que norma este tipo de actos, en la República del Ecuador, ordeno su promulgación a través de los medios correspondientes. En una original y una copia.



Firmado electrónicamente por:

**JUAN DOMINGO
LOPEZ
RODRIGUEZ**

Ab. Domingo López Rodríguez
ALCALDE CANTÓN PICHINCHA

CERTIFICACIÓN. - El Infrascrito Secretario General **Del Gobierno Autónomo Descentralizado, Municipal Del Cantón Pichincha**, certifica que el Ab. Juan Domingo López Rodríguez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pichincha de la provincia de Manabí, sancionó la ordenanza que antecede en la fecha y lugar señalado.



Firmado electrónicamente por:

**CARLOS DAVID
BRAVO AVENDAÑO**

Ab. David Bravo Avendaño
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 496 sobre la actualización del avalúo y de los catastros, se ha procedido a elaborar el proyecto de ordenanza denominado “ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”. El mismo contempla dos partes principales: La administración de la información catastral; y, la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos y rurales.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo-(GADM Portoviejo), mediante el presente proyecto de ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la gestión de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, determinados de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial urbano comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo 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.

En este ámbito, el proyecto de ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el dominio o la titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral; así mismo, se complementa con los diferentes procedimientos de la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales.

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en un instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica, satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y, que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales, en aplicación de las normas vigentes y de los principios contemplados en ellas.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

Producto de la obtención de datos catastrales en los procesos de actualización permanente; el observatorio de valores implementado; en lo referente a la valoración del suelo y de las edificaciones; y a ejecución de consultorías y convenios que han permitido actualizar periódicamente el catastro de predios desde el año 2011 hasta el 2021, se cuenta actualmente con información predial actualizada, plano de valores, tablas de valoración de las edificaciones, y un modelo de valoración acorde a las características del cantón y al comportamiento del mercado de bienes y raíces.

Los productos obtenidos, para su aplicación, requieren ser formalizados a través de la respectiva ordenanza, cuyos resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496 en cuanto a mantener actualizada la información catastral, artículo 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener una base de datos actualizada y confiable para la respectiva recaudación de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos guardan relación con los precios de mercado tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada.

Complementariamente a la normativa vigente (COOTAD), se han adicionado normas relacionadas que coadyuvan a tener y mantener un catastro con fines multifinalitarios:

- Acuerdo Ministerial No. 017-020 Normas Técnicas para la formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración, suscrito el 12 de mayo de 2020 por el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, R.O. Segundo Suplemento, del 20 de marzo de 2017.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece 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...”*;

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón PORTOVIEJO conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, “formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, “elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: “...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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”;

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el COOTAD en su artículo 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: “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 COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que 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 mencionado Código; con este propósito, el Concejo 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;

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- “Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, 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, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;

Que, el COOTAD en el artículo 522 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”;

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales tanto para el área urbana como rural del cantón.

Que, El Acuerdo Ministerial No. 017-020- “Normas Técnicas para la Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración”, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios en sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”

Art. 1.- Incorpórese en la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo el siguiente título innumerado:

**TÍTULO INNUMERADO
DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. Innumerado 1.- Competencia. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente.

Art. Innumerado 2.- Ámbito de Aplicación de la Ordenanza.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Portoviejo.

Art. Innumerado 3.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, determinadas de conformidad con la ley; incluyendo: el plano de valor del suelo urbano y rural, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos, la determinación del avalúo de la propiedad, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Art. Innumerado 4.- Objeto del catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. Innumerado 5. – Del reglamento catastral. - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de Procedimientos, Instructivos y Procedimientos aprobados, que se incorporan como documentos habilitantes a la presente Ordenanza.

Art. Innumerado 6.- Documentación e información complementaria. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, que consta en la base cartográfica del Sistema Catastral Predial;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones urbanas y rurales, y los factores para la valoración, incluidas en el sistema catastral, presupuestos de urbanización;
- Los instructivos del proceso de actualización catastral;
- Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No. 017-020 –“Normas Técnicas para la Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración”, los cuales son de carácter obligatorio en la aplicación de esta Ordenanza; y La Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública R.O No. 966 de marzo 20 de 2017;
- Los documentos justificativos de la formación del valor de la propiedad;
- Los formularios diseñados para la obtención de los elementos declarativos para la propiedad inmueble (superficies, características, avalúos).

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

SECCIÓN I DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Art. Innumerado 7.- Dominio o propiedad. - 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.

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

La información que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, solo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la CCPM deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho.

Art. Innumerado 8.- Del mantenimiento catastral.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos, a efecto de que este guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Art. Innumerado 9.- Del registro catastral. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Portoviejo deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifuncional en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Portoviejo;
El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, áreas rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida;
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio;
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios;
- Planos temáticos.

Art. Innumerado 10.- Integración de los registros catastrales. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifuncional y se puedan generar agrupamientos, los que se clasifican en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio;
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s);
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial;
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación;

Art. Innumerado 11.- Dependencias municipales responsables. - Corresponde a la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Coordinador de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

A la Dirección Financiera, a través de la Coordinación Municipal de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una resolución expedida por la Administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, a través del área de Reclamos, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos tributarios.

A la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones; además, comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reporte, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras.

Las demás direcciones, departamentos, empresas municipales y entidades adscritas, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Art. Innumerado 12. - De la formación del catastro predial.- La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- Registros de predios que no tengan historia de dominio o tenencia;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alcuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial);
- Fotografías aéreas, Ortofotos georreferenciadas, y restitución cartográfica;
- Imágenes de satélite;
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral;
- Cartografía temática.

c) Documentos declarativos de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con los documentos que diseñe e incorpore la DIACPM, los propietarios y poseedores de predios podrán declarar los datos cuantitativos, cualitativos o de valor, que requiera el GAD Portoviejo para la actualización de la ficha catastral. Las declaraciones podrán presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la CCPM debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Portoviejo.

El Coordinador de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Art. Innumerado 13.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la DIACPM, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones de datos de del avalúo, derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Cuando se requiera actualizar el plano de valores del suelo, en los casos en donde se detecte algún error en su formación que afecten el avalúo de un predio, el Coordinador de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, podrá de manera documentada autorizar su actualización.

Cuando la revisión del Plano de Valores del Suelo requiera ser revisado de manera sectorial, porque previo análisis, se haya evidenciado que no se ajusta al valor del mercado actualizado o porque se haya detectado errores en su elaboración, podrá solicitar al Alcalde que a través del Concejo Municipal se apruebe la modificación del valor del suelo en un sector determinado. El Concejo podrá aprobar dicha actualización mediante resolución, de acuerdo a la extensión del territorio en que deba efectuarse la actualización.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

Art. Innumerado 14.- Inventario catastral. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

SECCIÓN II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. Innumerado 15.- Notificaciones a los contribuyentes. – La Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, a través de la Dirección de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Portoviejo, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio que corresponda, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art. Innumerado 16.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se determinará en atención a las siguientes situaciones:

- a) Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa. - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información;
- b) Predio sin edificación. - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y de haberlos, el avalúo de los otros sistemas constructivos adicionales; y,
- c) Predio sin edificar que se encuentre afectado por proyecciones viales, zonas de alto riesgo y suelo urbano de protección ambiental; los cuales estarán incluidos como sujetos de la exclusión del recargo a los solares no edificados, aquello se especificará en la ordenanza tributaria predial.

CAPÍTULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

SECCIÓN I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Art. Innumerado 17.- De los propietarios.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Portoviejo, está obligada a registrarlos en la DIACPM, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Portoviejo y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Art. Innumerado 18.- Existencia del hecho generador. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Régimen de tenencia
3. Ubicación del Predio
4. Titular del dominio
5. Situación Legal
6. Ocupantes del predio
7. Descripción física
8. Infraestructura y servicios en el lote
9. Datos socioeconómicos y demográficos del componente familiar
10. Uso del predio
11. Medidas y linderos
12. Datos de Copropiedad
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
14. Restricciones
15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Art. Innumerado 19.- Avalúo de la propiedad urbana. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del 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) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

19.01 AVALÚO DEL TERRENO

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 urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor del suelo será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor del suelo, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Costos de urbanizaciones

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente el costo de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo o declaraciones, que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces.

Cálculo del avalúo bruto del terreno

El Valor Unitario Base (VUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona o sector homogéneo, tanto para áreas urbanizadas como no urbanizadas.

El VUB del suelo se referirá siempre al Avalúo por metro cuadrado de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.

El VUB, es el valor unitario base por cada metro cuadrado de superficie de terreno contenido en el Plano de Valores del Suelo.

En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno se expresa de la siguiente manera:

$$\text{VBS} = \text{At} \times \text{VUB}$$

En donde:

VBS = Avalúo bruto del suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Valor Unitario Base del suelo (contenido en el plano de valores del suelo)

Factores Endógenos de Modificación Del Precio Unitario Base

Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de Valores del Suelo.

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

a) Factor tamaño del predio

Este factor se ha determinado en función del lote mínimo establecido en el plan de uso y gestión de suelo; por lo tanto, de acuerdo al tamaño de un predio (área en m²) se aplicará el coeficiente de depreciación conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE	COEFICIENTE
Menor o igual 104 m ²	0.80
105-120m ²	0.95
121 a 1200 m ²	1.00
1201 a 2500 m ²	0.95
2501 a 5000 m ²	0.90
Mayor a 5000 m ²	0.80

b) Factor de proporcionalidad geométrica (frente y fondo)

Este factor se aplicará cuando la relación profundidad-frente de un predio es mayor a 2.5 veces. El resultado de este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.80.

No será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea o menor 2.5 veces; en estos casos el factor será 1.

Fórmula:

$$\text{Fff} = \sqrt{(\text{F}/\text{p})} \text{ k}$$

En donde,

Fff: Factor frente /fondo

F: Frente del predio en estudio.
P: Profundidad del predio.
K: Coeficiente igual a 2.5

c) Factor forma

Se deprecian aquellos predios de forma evidentemente irregular, en tal forma que disminuya el potencial de edificabilidad dispuesto en el coeficiente de ocupación del plan director vigente, el factor no será menor de 0.85.

Fórmula:

$$Ff = La/Ar$$

En donde

Ff = Factor Forma

La = Cantidad de lados

Ar = cantidad de ángulos rectos

Si Ff es igual a 1, Ff=1

Si Ff es mayor a 1 y menor igual a 2, entonces Ff = 0.90

Si Ff es mayor a 2, entonces Ff = 0.85

d) Factor de localización en la manzana

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.70 de su precio valor absoluto.

TIPO DE UBICACIÓN EN LA MANZANA	FACTO R
En esquina	1.05
En Cabecera	1.05
Manzanero	1.10
En L	1.10
En T	1.10
En Cruz	1.10
Lote intermedio	1.00
En Pasaje/Callejón	1.00
En Triángulo	0.90
Interior sin acceso propio	0.70

e) Factor por topografía

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.80.

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Accidentado	0.90
Pendiente Excesiva	0.80
Escarpado hacia arriba	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80
Bajo Nivel de la vía	0.80

Sobre Nivel de la vía	0.85
-----------------------	------

f) Franjas de servidumbre

Se aplicará una depreciación de hasta el 0.70 a aquellos predios sobre los cuales incidan franjas de servidumbre de los canales y líneas de alta tensión.

SERVIDUMBRE	FACTOR
Sin franjas de servidumbre	1.00
Franjas inciden hasta el 10% del predio	0.90
Franjas inciden hasta el 10.01% al 50.00% del predio	0.80
Franjas inciden a partir del 51% del predio	0.70

Valoración económica del suelo urbano

El avalúo del suelo está determinado por el valor base del suelo, y los factores endógenos o atributos que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática:

Fórmula:

$$As = At \times VUB \times Fe$$

En donde,

As = Avalúo del Suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Precio unitario base del terreno contemplado en el Plano de Valores del Suelo

Fe = Multiplicación de coeficientes de modificación por factores endógenos del solar. El factor total de los coeficientes no podrá ser menor a 0.60

Factor de actualización

Para los casos de actualización de avalúos en transacciones que se declaren a través de transferencias de dominio perfeccionadas o el que se establezca de forma declarativa por parte de los propietarios de los predios, podrá actualizarse el avalúo del predio, entre 70% al 100% del avalúo declarado, siempre y cuando que el resultado no sea menor al avalúo del catastro vigente.

Este porcentaje será determinado por el Coordinador de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, a través del proceso que debe aprobarse e implementarse para el efecto.

Para poder solicitar una actualización del avalúo, los propietarios de bienes inmuebles presentarán la escritura de transferencia de dominio debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad donde conste el valor del predio, o podrán presentar el avalúo declarativo mediante Informe elaborado por un perito calificado por el Consejo de la Judicatura.

19.02 AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, donde constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les

asignan los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

Cálculo del avalúo de las edificaciones

Método de Reposición

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las topologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²).

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

Fórmula:

$$V_{cons} = V_{tip} \times (1 + Fac)$$

Dónde:

V_{cons} = Valor actualizado de la construcción

V_{tip} = Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Fac = Factor de acabados

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante la siguiente ecuación:

Fórmula:

$$AE = (Ae \times PUBe \times (1 + Fac) \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + VA + IE$$

En dónde:

AE = Avalúo de la edificación

Ae = Área de la edificación, en m²

PUBe = Precio unitario base de la Estructura por tipología

Fac = Factor por tipo de acabados

Fuso = Factor por uso de la edificación

Fd = Factor de depreciación (edad de la construcción)

Fes = Factor del estado de conservación

Fet = Factor por etapa de la construcción

VA = Suma de valores por obras complementarias o adicionales

IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas:

PRECIO UNITARIO (USD \$/M2) DE ESTRUCTURA POR TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN				
TIPOLOGÍAS	DESCRIPCIÓN	1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	MÁS DE 5 PLANTAS
T1	Pilotaje	315	355	375

T2	Hormigón Armado	225	235	275
T3	Acero/Hierro (Cercha, metal)	210	230	260
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra	120	120	120
	Soportante	90	90	90
T5	Mixto (madera, Hormigón)	180	200	230
	Mixto (Metal/Hormigón)			
T6	Madera Tratada	140	150	160
T7	Madera sin tratar	100	100	100
T8	Otro (Caña)	45	45	45

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
PILOTAJE	No Tiene	Hormigón Simple	Bloque	Madera/Hormigón	T1
	Acero		Ladrillo	Hierro/Hormigón	T1
T1	Madera Procesada Fina		Ferro cemento	Acero/Hormigón Losa Deck	T1
	Hormigón Armado		Gypsum	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T1
			Prefabricado H. Simple	Madera Fina	T1
			Madera Procesada Fina	Losa de H. A.	T1

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
HORMIGÓN ARMADO	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T2
	Madera sin tratar	Tierra	Madera Sin Tratar	Madera/Hormigón	T2
	Hierro	Ladrillo visto	Piedra	Hierro/Hormigón	T2
	Acero	Hormigón Simple	Bloque	Acero/Hormigón Losa Deck	T2
	Madera Procesada Fina		Ladrillo	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T2
	Hormigón Armado		Ferro cemento	Madera Fina	T2
			Gypsum	Losa de H. A.	T2
			Prefabricado H. Simple		T2
		Madera Procesada Fina		T2	

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Hacero/Hierro (Cercha,Metal)	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T3
	Madera sin tratar	Tierra	Madera Sin Tratar	Madera/Hormigón	T3
	Hierro	Ladrillo visto	Piedra	Hierro/Hormigón	T3
	Acero	Hormigón Simple	Bloque	Acero/Hormigón Losa Deck	T3
	Madera Procesada Fina		Ladrillo	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T3
	Hormigón Armado		Ferro cemento	Madera Fina	T3
			Gypsum	Losa de H. A.	T3
			Prefabricado H. Simple		T3
		Madera Procesada Fina		T3	

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
MAMPOSTERÍA SOPORTANTE	No Tiene	No tiene	Piedra	Madera sin tratar	T4
	Madera sin tratar	Tierra	Bloque	Madera/Hormigón	T4
	Hierro	Ladrillo visto	Ladrillo	Hierro/Hormigón	T4
	Acero	Hormigón Simple	Prefabricado H. Simple		T4
	Madera Procesada Fina				T4

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Mixto (Madera/Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón) T5	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T5
	Madera sin tratar	Tierra	Malla	Madera/Hormigón	T5
	Hierro	Ladrillo visto	Lona	Hierro/ Hormigón	T5
	Acero	Hormigón Simple	Caña	Acero/Hormigón Losa Deck	T5
	Madera Procesada Fina		Madera Sin Tratar	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T5
	Hormigón Armado		Piedra	Madera Fina	T5
			Bloque	Losa de H. A.	T5
			Ladrillo		T5
			Ferro cemento		T5
			Gypsum		T5
		Prefabricado H. Simple		T5	
		Madera Procesada Fina			

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Madera Tratada T6	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T6
	Madera sin tratar	Tierra	Malla	Madera/Hormigón	T6
	Hierro	Ladrillo visto	Lona	Hierro/ Hormigón	T6
	Acero	Hormigón Simple	Caña	Acero/Hormigón Losa Deck	T6
	Madera Procesada Fina		Madera Sin Tratar	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T6
	Hormigón Armado		Piedra	Madera Fina	T6
			Bloque	Losa de H. A.	T6
			Ladrillo		T6
			Ferro cemento		T6
			Gypsum		T6
		Prefabricado H. Simple		T6	
		Madera Procesada Fina			

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Madera Sin Tratar T7	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T7
	Madera sin tratar	Tierra	Malla		T7
	Hierro	Ladrillo visto	Lona		T7
	Acero	Hormigón Simple	Caña		T7
			Madera Sin Tratar		T7
			Piedra		T7
			Bloque		T7
			Ladrillo		T7
			Gypsum		T7

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Caña T8	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T8
	Madera sin tratar	Tierra	Malla		T8
		Hormigón Simple	Lona		T8
			Madera Sin Tratar		T8
			Caña		T8

Factor Acabados – Fac

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción:

TIPO DE ACABADO	FACTOR
Lujo	1.25
Bueno	1.00
Económico	0.80
Básico Tradicional	0.40

No tiene	-
----------	---

El tipo de acabado se definirá por la suma de sus numerales índices que corresponden a cada característica; así:

TIPO DE ACABADO	RANGO
Lujo	Mayor a 26
Bueno	Mayor a 19 y menor o igual a 26
Económico	Mayor a 13 y menor o igual a 19
Básico Tradicional	Menor o igual 13

Factor de Depreciación- Fd

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se aplicará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$$

Dónde:

Fd = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Factor Estado de Conservación - Fes

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial de la siguiente manera:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
Muy Bueno	1.05
Bueno	1.00
Regular	0.80
Malo	0.40

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad.

Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil. Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$$

Vr= Valor Residual

A= Área edificada

PUBe= Precio unitario base de la edificación

Pr= Porcentaje residual

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL

T1	Pilotaje	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Acero/Hierro (Cercha, metal)	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra(soportante)	50	8
T5	Mixto (madera, Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	60	10
T6	Madera Tratada	50	10
T7	Madera sin tratar	30	5
T8	Otro (Caña)	25	5

Factor Uso - Fus

Para aplicar el factor de uso por piso, se considerarán los siguientes valores:

USO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
NO TIENE	NINGUNO	1.00
HABITACIONAL	BATERÍA SANITARIA	1.00
	BODEGA RESIDENCIAL	
	CASA	
	CASA BARRIAL	
	CIRC PEAT CUB,HALL,CORRED,GRAD	
	CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA	
	DEPARTAMENTO	
	ARITA GUARDIANIA	
	LAVANDERÍA EDIFICIO	
	MEZZANINE	
	PARQUEADERO EDIFICIO	
	PATIO/JARDÍN	
	PORCHE	
	BALCÓN/TERRAZA	
COMERCIAL	TANQUE DE AGUA/CISTERNA	1.00
	CUARTO DE MÁQUINAS/BASURA	
	ALMACÉN/COMERCIO MENOR/LOCAL	
	RESTAURANTE/BAR	
	CENTRO COMERCIAL	
	COMERCIO ESPECIALIZADO	
	GASOLINERÍA Y AFINES	
OTROS	LAVADORA DE AUTOS	1.25
	MERCADO	
	PLAZA COMERCIAL	
	LAVANDERÍA DE ROPA	
	RADIO	
	TALLER DE MECANICA AUTOMOTRIZ	
	TALLER DE METAL MECANICA	
RECREACIÓN	TELEVISORA	1.00
	CENTROS DE TOLERANCIA	
	ESCENARIO DEPORTIVO CUBIERTO	
	ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS	1.20
	PISCINA CUBIERTA	
	PISCINA DESCUBIERTA	1.10
	CANCHAS DE ARCILLA	
	CANCHAS DE CÉSPED SINTÉTICO	1.00
	CANCHAS ENCEMENTADAS	
	CANCHAS ENGRAMADAS	
	BANOS SAUNA/HIDROMASAJE/SPA	
	GIMNASIO	
	DISCOTECA/KARAOKE/PENAS	1.10
FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE AGUA		
MIRADOR	1.00	
SALA COMUNAL/JUEGOS		
AGROPECUARIO	CABALLERIZA/ESTABLO	0.40
	GALPONES DE AVES	

USO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
	INVERNADERO	
CENTRALES Y PLANTAS	CENTRALES Y/O PLANTAS	1.20
CULTO RELIGIOSO	CONVENTO	1.20
	IGLESIA/CAPILLA	
EDUCATIVO	AULA	1.00
	CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA	
	CENTRO DE EDUCACION INICIAL	
	COLEGIO/BACHILLERATO	
	UNIVERSIDAD/INSTITUTO SUPERIOR Y SIMILARES	
CULTURA	CENTRO CULTURAL	1.00
	MUSEO	1.10
	SALA DE CINES/TEATRO	1.20
	AUDITORIOS	1.00
FINANCIERAS	BANCO/FINANCIERA	1.30
HOSPEDAJE	HOSTAL	1.15
	HOSTERÍA	
	HOTEL	
	MOTEL	
INDUSTRIAL	BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	1.15
	GALPÓN	
	NAVE INDUSTRIAL	
	SILOS	
OFICINAS ADMINISTRACION	OFICINA PRIVADA	1.25
	OFICINA PUBLICA	
PATIOS Y PARQUEADEROS	49 - PARQUEADERO CUBIERTO	0.60
	50 - PARQUEADERO DESCUBIERTO	
SALUD	ÁREAS DE ATENCIÓN MÉDICA	1.15
	CENTRO DE REHABILITACIÓN	
	CLÍNICAS	
	LABORATORIOS	
	SALA DE HOSPITALIZACIÓN (HOSPITALES)	
BIENESTAR SOCIAL	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1.15
SEGURIDAD	ESTACIONES DE CUERPO DE BOMBEROS	1.15
	RECLUSORIO	
	RETEN POLICIAL/CUARTEL	
	UNIDAD POLICIAL COMUNITARIA	
SERVICIO FUNERARIO	CEMENTERIO	1.10
	FUNERARIAS	
TRANSPORTE	TERMINAL MARÍTIMO	1.30
	TERMINAL TERRESTRE	
	MUELLE /FACILIDAD PESQUERA	
	TERMINAL AÉREO	
INFRAESTRUCTURA	SUBESTACIONES ELÉCTRICAS	1.10

Cuando existan más de un uso, se aplicará como factor la media aritmética de dichos valores.

Factor de etapa de construcción –Fet

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicará el factor por etapa de construcción:

ETAPA DE LA EDIFICACIÓN	FACTOR
Terminada	1.00
En acabados	0.85
En estructura	0.50
En Proyecto	

Precios unitarios base para adicionales constructivos e instalaciones especiales.

El valor de los adicionales constructivos y de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral, mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro.

Cuando se requiera avaluar un elemento adicional constructivo o instalación especial, que por sus características no conste en las tablas que contiene la presente Ordenanza, en el sistema catastral informático constará un campo que permita ingresar/adicionar el valor unitario que corresponda. Para esto se sustentará el valor de dicho elemento y se solicitará al área de Desarrollo de Tecnología que lo incluya en la tabla de valoración de la base de datos.

Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones.

Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	55.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	20.00	50	10%
Cubierta hasta los 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	473.71	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	145.69	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	99.31	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Caña	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambra de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	69.39	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Césped Sintético	m2.	29.92	3	10%
Cancha Césped natural	m2.	5.00	5	10%

CAPÍTULO IV DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LAS PROPIEDADES RURALES

SECCIÓN I

DEL CATASTRO Y AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES RURALES

Art. Innumerado 20.- Metodología y determinación del avalúo de la propiedad rural. Para la determinación del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se utilizará la información entregada como parte de la ejecución del proyecto, acto que se realizará mediante convenio suscrito entre el GAD Portoviejo y el MAGAP-PRAT, programa SIGTIERRAS, respecto al estudio de mercado rural.

Los elementos actualizables para el presente bienio que permite la valoración masiva de los predios rurales, son:

- Las Zonas Homogéneas Agroeconómicas
- Matriz de valoración
- Factores de ajuste del suelo
- Precios Unitarios de la Construcción

Art. Innumerado 21.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A = \left(\sum (S_n) + (S_{\text{alternativo}}) \right) (S_{\text{unitario}})$$

Donde:

= Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

= Superficie del sub predio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

S_n = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

a.2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

a.3 Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son los siguientes: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores de aplicación para subpredios según el riego:

TIPO	FACTOR
PERMANENTE	1.20
OCASIONAL	1.10
NO TIENE	1.00
NO APLICA	1.00

Factores de aplicación para subpredios según la pendiente:

Nº	PORCENTAJE	TIPO	FACTOR
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	0.95
3	10 - 20	MEDIA	0.90
4	20 - 35	FUERTE	0.80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.75
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$\sum (A \dots)$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

= Área de Intersección

...n = Factor pendiente del área de intersección

t = Área Total

Factores de aplicación para subpredios según la edad:

EDAD DE LA PLANTACIÓN	FACTOR
PLENA PRODUCCIÓN	1.00
EN DESARROLLO	0.90
FIN DE PRODUCCIÓN	0.90
NO APLICA	1.00

Factores de aplicación para predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

N°	TIPO	FACTOR
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,15
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	0,85
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$\frac{\sum (A_i \cdot f_{p_i})}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_i = Área de Intersección

f_p = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores de aplicación para predios según la titularidad:

DESCRIPCIÓN	FACTOR
CON TÍTULO	1.00
SIN TÍTULO	0.95
S/I	1.00

Factores de aplicación para predios según la diversificación:

CALIFICACIÓN	FACTOR
Mérito	2.00

Normal	1.00
Demérito	0.50

a.4 Valoración económica del suelo

El avalúo del suelo se expresa en la siguiente expresión matemática:

Fórmula:

$$\left(\sum (S_{i1}) + (S_{i2}) \cdot (S_{i3}) \right) \cdot (S_{i4})$$

Donde:

= Avalúo de suelo, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

= Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

ⁿ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

Multiplicación de coeficientes de modificación de los subpredios

Multiplicación de coeficientes de modificación de los predios

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en la *Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón Portoviejo*.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$\left(\sum C_{i1} \cdot \sum C_{i2} \right)$$

Donde:

= Valor actualizado de la construcción.

= Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²).

= Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²).

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

Donde:

= Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).

= Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).

= Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados.

d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).

= Factor total.

d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura.

= Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

= Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2021.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0.40
Económico	0.80
Bueno	1.00
Lujo	1.10

Tabla de materiales predominantes de la estructura:

Columnas

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	101,86	130,96	145,52	152,79
2	Acero	102,38	131,63	146,25	153,56
3	Aluminio	123,27	158,49	176,09	184,90
4	Madera con tratamiento periódico (construcciones mayores a 39 m2)	79,46	102,17	113,52	119,19
5	Paredes Soportantes	46,60	59,91	66,57	69,90
9	Otro	23,30	29,96	33,28	34,95
10	Madera	26,76	34,40	38,23	40,14

Pared:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	57,07	73,37	81,53	85,60
2	Ladrillo o Bloque	31,46	40,45	44,94	47,19
3	Piedra	52,49	67,49	74,99	78,74
4	Madera	16,29	20,94	23,27	24,43
5	Metal	36,21	46,55	51,73	54,31
6	Adobe o Tapia	37,19	47,81	53,12	55,78
7	Bahareque - Caña Revestida	16,29	20,94	23,27	24,43
8	Caña	16,29	20,94	23,27	24,43
9	Aluminio o Vidrio	203,12	261,16	290,18	304,69
10	Plástico o Lona	7,07	9,10	10,11	10,61
99	Otro	3,54	4,55	5,05	5,31

Cubierta:

N°	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Losa de) Hormigón	71,91	92,46	102,74	107,87
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	29,09	37,41	41,56	43,64
3	Teja	29,09	37,41	41,56	43,64
4	Zinc	18,66	24,00	26,66	28,00
5	Otros Metales	95,95	123,37	137,08	143,93
6	Palma, Paja	24,24	31,16	34,63	36,36
7	Plástico, policarbonato y similares	28,66	36,85	40,94	42,99
9	Otro	9,33	12,00	13,33	14,00

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0.19

Factor acabado económico	0.35
Factor acabado bueno	0.46
Factor acabado lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se aplicará la siguiente fórmula:

$$\left[\left(\left(\frac{E}{V} \right) + \left(\frac{E}{V} \right) \right) \cdot 50 \right]$$

Donde:

- = Factor depreciación
- = Edad de la estructura
- = Vida útil del material predominante de la estructura
- = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0.474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se pueden observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Factores de Estado de Conservación

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	AÑOS
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

Factores de Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla de Construcciones Agroindustriales:

MATERIAL/MEJORA	ESTABLO GANADO MAYOR	SALA DE ORDEÑO	GALPÓN AVÍCOLA	PISCINAS (camarón/ piscícola)	ESTANQUE O RESERVORIO	TENDALES
Hormigón	116,01	116,01	116,01	11,29	21,64	33,28
Ladrillo Bloque	116,01	116,01	116,01			
Piedra	131,03	131,03	131,03			
Madera	100,01	100,01	100,01			
Metal	116,38	116,38	116,38			
Adobe o Tapia	66,46	66,46	66,46			
Bahareque - caña revestida	51,53	51,53	51,53			
Caña	6,14	6,14	6,14			

**SECCIÓN II
DE LOS RECLAMOS**

Art. Innumerado 22. - Reclamos y recursos. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad, o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Art. Innumerado 23.- Reclamos sobre los avalúos.- Una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero, cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Coordinador de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del término de hasta quince días de recibido el reclamo, el Coordinador de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. Innumerado 24.- De las inspecciones. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la DIACPM, dentro del término de hasta 15 días, contados a partir de la entrega de la documentación.

CAPÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

SECCIÓN I GENERALIDADES

Art. Innumerado 25.- Deberes de los Notarios, Registrador de la Propiedad, y Jefe de Registro Civil. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta Ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón PORTOVIEJO, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente presente:
 - Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces;
 - Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal;
 - Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento o Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgos (IRURR) emitido por la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente;
 - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD PORTOVIEJO solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán a la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - a) Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior;
 - b) Particiones entre condóminos;
 - c) Adjudicaciones por remate y otras causas;
 - d) Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Coordinador de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces.

Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Art. Innumerado 26.- De la solicitud de trámites.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la CCPM, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitará la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., en el caso que los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital;
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón PORTOVIEJO;
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contener como polígonos cerrados. En este caso también deberán presentar como requisito el presupuesto de urbanización y el presupuesto de las edificaciones tipos contempladas en el proyecto.

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la CCPM, en los plazos establecidos en los procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Art. Innumerado 27.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos planimétricos.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital, que será en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la

Dirección Municipal que corresponda y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea aceptado por el GAD Portoviejo, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes y afectaciones; deberán ser revisados y aprobados por la Coordinación respectiva de la DIACPM, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD.

Art. Innumerado 28.- Certificaciones.- La Dirección Financiera y/o la CCPM otorgará la certificación que, según el ámbito de su respectiva competencia, le solicite el contribuyente.

La CCPM conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita;
- No adeudar al Gobierno Municipal;
- Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgos (IRURR) o Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial;
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación actualizados;
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite.

Una vez entregada la documentación completa requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la emitida por la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, entregará la certificación solicitada dentro del término que indique el procedimiento elaborado para el efecto, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, solo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro Catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal Municipal de Portoviejo. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo a los procedimientos que regule la normativa vigente.

Art. Innumerado 29.- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, en un plazo no mayor a un (1) mes desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Portoviejo.

Art. Innumerado 30.- Facultad sancionadora de la coordinación de catastro y permisos municipales.- El Coordinador de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, en caso de que los servidores municipales, que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, solicitará a la unidad administrativa correspondiente que se inicie con el procedimiento disciplinario.

Art. Innumerado 31.- Multas por negar información o por datos falsos. - Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el GAD Municipal, previa notificación escrita, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento establecido, sin perjuicio de las acciones legales que pueda solicitar el GAD Municipal a las autoridades correspondientes.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberse sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese término, se recaudará por la vía coactiva.

Art. Innumerado 32.- Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en la Normas técnica de Avalúos, de manera obligatoria y supletoria.

Art. 2.- *Incorpórese en el artículo 681 de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial según corresponda, las siguientes definiciones:*

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo de la Propiedad. - Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables). Este valor corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, y aplicados los factores de corrección que reducen o aumentan su valor de mercado, establecidos para los fines que establece la normativa vigente.

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo imponible. - Es el avalúo de la propiedad, restando las rebajas que para los efectos impositivos determinan las normas vigentes.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo especificado en el plano de valores, y por los factores que aumentan o reducen su valor inicial.

Avalúo de la Edificación. - Se determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación por los factores que aumentan o reducen su valor inicial.

Base Cartográfica Catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

Código o clave catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Urbano. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida mediante ordenanza por GAD de Portoviejo, que es atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Sistema Catastral Municipal: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y geográficas, el inventario de la información catastral; el avalúo 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.

Subpredio: Área dentro de un predio que se destina para el uso del suelo, acorde a las características propias del terreno. Representadas por las agregaciones de coberturas.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Zonas con uso alternativo al agrario.- Son aquellas que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no está relacionada con el ámbito agropecuario.

Zonas de Amortiguamiento Urbano.- Áreas ubicadas en la zona rural colindantes a la zona urbana, que, por sus características de uso o tamaño de lote, son de similares características que la zona urbana periférica.

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD PORTOVIEJO.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 017-020 Normas Técnicas para la formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración.
- El Proyecto de Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. –Una vez sancionada la presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2022, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veintitrés días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**AGUSTIN ELIAS
CASANOVA
CEDENO**

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 09 de diciembre y 23 de diciembre de 2021, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 23 de diciembre de 2021.

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las 13H30.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”.

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 23 de Diciembre de 2021.- 15H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”, y procédase de acuerdo a la Ley.



Firmado electrónicamente por:
**AGUSTIN ELIAS
CASANOVA
CEDENO**

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ingeniero Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 23 de Diciembre de 2021.- 15H30.- Lo Certifico:

Firmado digitalmente por
**DAVID FABIAN MIELES
VELASQUEZ**

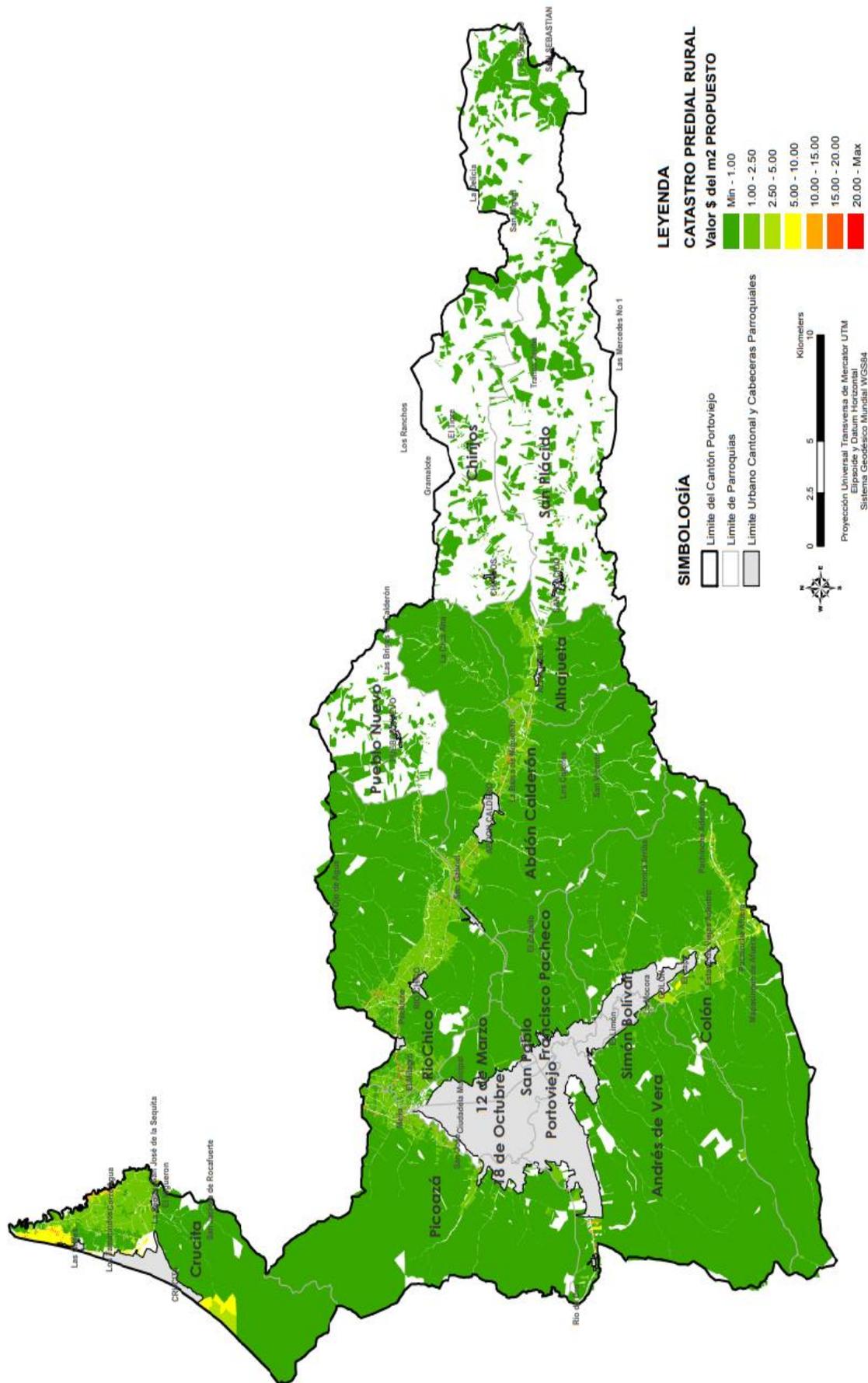
Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ANEXO 1: MATRIZ DE VALOR

ZONAS AGREGACIÓN	1301ZH01		1301ZH02		1301ZH03		1301ZH04		1301ZH05	
	NO TECNIFIC ADO	TECNIFIC ADO								
ÁREA CONSTRUIDA	2520	0	10000	0	2000	0	3000	0	70672	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1000	0	0	0	1000	0	1000	0	70672	0
ARROZ	8000	10000	7000	9000	6000	8000	5000	8000	70672	0
BANANO	8000	0	7000	0	9500	12500	5000	8000	70672	0
CACAO	8000	0	9500	0	9500	12500	5000	8000	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	9500	12500	5000	8000	0	0
CAMARONERA	12600	0	0	0	0	0	5000	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	5000	8000	0	0
CICLO CORTO	6300	8000	5000	7500	3200	6000	4000	6000	70672	0
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	6300	0	7000	0	1000	0	1000	0	70672	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	6000	0	5000	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	1000	0	1000	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	8000	0	8000	10000	9500	12500	5000	8000	70672	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	6300	8000	6000	7800	6000	7800	5000	8000	70672	0
HUERTA	6300	8000	9500	12000	9500	0	5000	8000	0	0
OTRAS ÁREAS	6300	8000	9500	0	6000	6000	6000	9000	70672	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	6300	0	5000	7500	3200	3200	6000	9000	70672	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	9500	12500	9500	12500	9500	0	6000	0	70672	0
PALMA AFRICANA	9500	12500	9500	12500	9500	10500	6000	10500	70672	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	6000	7500	5000	7500	3200	5000	2000	5000	0	0
PASTOS NATURALES	2000	0	4000	0	2500	0	1500	0	70672	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ZONAS AGREGACIÓN	1301ZH06		1301ZH07		1301ZH08		1301ZH09		1301ZH10		1301ZH11	
	NO TECNIFI CADO	TECNIFI CADO										
ÁREA CONSTRUIDA	90864	0	9086	0	15000	0	80768	0	10000	0	25200	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	90864	0	3000	0	3800	0	0	0	7067	0	1000	0
ARROZ	90864	0	7000	0	3800	0	12500	15000	10000	0	12600	14000
BANANO	90864	0	12500	13500	4800	7000	12500	15000	12800	15000	8000	10000
CACAO	90864	0	11000	13500	4800	7000	12500	15000	12800	15000	8000	10000
CAFÉ	90864	0	0	0	4800	0	12500	15000	12800	0	0	0
CAMARONERA	90864	0	0	0	15000	0	0	0	0	0	12600	0
CAÑA DE AZÚCAR	90864	0	0	0	3800	5800	0	0	10000	0	0	0
CICLO CORTO	90864	0	6500	8500	3800	6000	12500	15000	10000	12500	12600	14000
CONIFERAS	90864	0	0	0	3800	0	0	0	10000	0	0	0
MADERABLES	90864	0	0	0	3800	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	90864	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS	90864	0	6500	8500	3800	0	12500	0	10000	0	6300	8300
USOS	90864	0	0	0	3800	0	12500	0	10000	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	90864	0	0	0	3800	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL NO	90864	0	3000	0	3800	0	0	0	7067	0	0	0
COMERCIALES	90864	0	11000	13000	4800	7000	12500	15000	12800	15000	12600	14000
FRUTALES	90864	0	7000	9000	3800	0	12500	15000	12500	14500	8000	10000
PERMANENTES	90864	0	11000	13000	4800	7000	12500	15000	12800	15000	8000	10000
FRUTALES	90864	0	6500	0	3800	0	12800	15000	10000	0	12600	14000
SEMIPERMANENTES	90864	0	6500	8500	3800	0	12500	15000	10000	12000	12600	14000
HUERTA	90864	0	20000	0	3800	0	0	0	18000	0	9500	12500
OTRAS ÁREAS	90864	0	20000	21000	3800	0	12800	15000	18000	19500	9500	12500
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	90864	0	20000	21000	3800	0	0	0	18000	19500	0	0
OTROS CULTIVOS	90864	0	5000	8000	3800	6000	10000	12500	8000	10000	6000	8000
PERMANENTES	90864	0	4000	0	2000	0	8000	0	7067	0	2000	0
PALMA AFRICANA	90864	0	0	0	3800	0	0	0	18000	0	9500	12500
PALMITO	90864	0	20000	21000	3800	0	0	0	18000	19500	0	0
PASTOS	90864	0	5000	8000	3800	6000	10000	12500	8000	10000	6000	8000
PASTOS NATURALES	90864	0	4000	0	2000	0	8000	0	7067	0	2000	0

ANEXO 2: PLANO DE VALORES DEL SUELO RURAL



ANEXO 3: AGREGACIONES A LAS CUALES NO FACTOR DE RIEGO

AGREGACIONES/COBERTURAS				
PALMA AFRICANA	PACHACO	FORESTALES	ARENAL	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1
MALEZA	LAUREL	ALGARROBO	BARRANCO	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2
VEGETACIÓN ARBUSTIVA	MELINA	ALISO	CUERPO DE AGUA NATURAL	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3
VEGETACIÓN ARBÓREA	TECA	FERNÁN SÁNCHEZ CHUNCHO	GLACIAR	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4
VEGETACIÓN HERBÁCEA	PINO	NEEM	PLAYA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5
BALSA	CIPRÉS	CAÑA GUADUA O BAMBÚ	BANCO DE ARENA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6
CAUCHO	PIGÜE	CONSTRUCCIONES	ÁREA SALINA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7
CUTANGA	PICHANGO	EQUIPAMIENTO/ INSTALACIONES	CAMARONERA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8
EUCALIPTO	SANDE	CANTERA	PISCÍCOLA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9
JACARANDÁ	OTRAS PLANTACIONES	AFLORAMIENTO ROCOSO	ESTANQUE O RESERVORIO	UNIDAD DE AMORTIGUAMIENTO URBANO

ANEXO4: COSTOS SINAT

COSTO DE MATERIALES:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	2
103	Cemento	Kg	0.15
104	Ripio Minado	m3	20
105	Polvo de piedra	m3	16.08
111	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	0,99
125	Piedra Molón	m3	15
132	Clavos	Kg	2.31
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	16
148	Columna, viga de madera rustica	M	4.5
149	Columna de caña guadua	M	5
152	Pared de madera rustica	m2	8
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	100
155	Zinc	m2	2,75
156	Galvalumen	m2	13.4
157	Steel Panel	m2	4.83
158	Adobe común	U	0.6
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	9
161	Arena Fina	m3	20
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.5
165	Eternit	m2	7.94
166	Ardex	m2	3.64
167	Duratecho	m2	5.41
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	6
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	5
172	Plástico Reforzado	m2	1.77
173	Policarbonato	m2	21.67
176	Bahareque	m2	4
177	Latilla de caña	m2	2.2
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.00
209	Alfajía	m	1.5
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.22
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.22
214	Teja Lojana o Cuencana	U	0.49
215	Tira eucalipto	U	1.00
216	Tirafondo	U	0.3
240	Ladrillo Jaboncillo	U	0.38
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	41,5
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	4.94

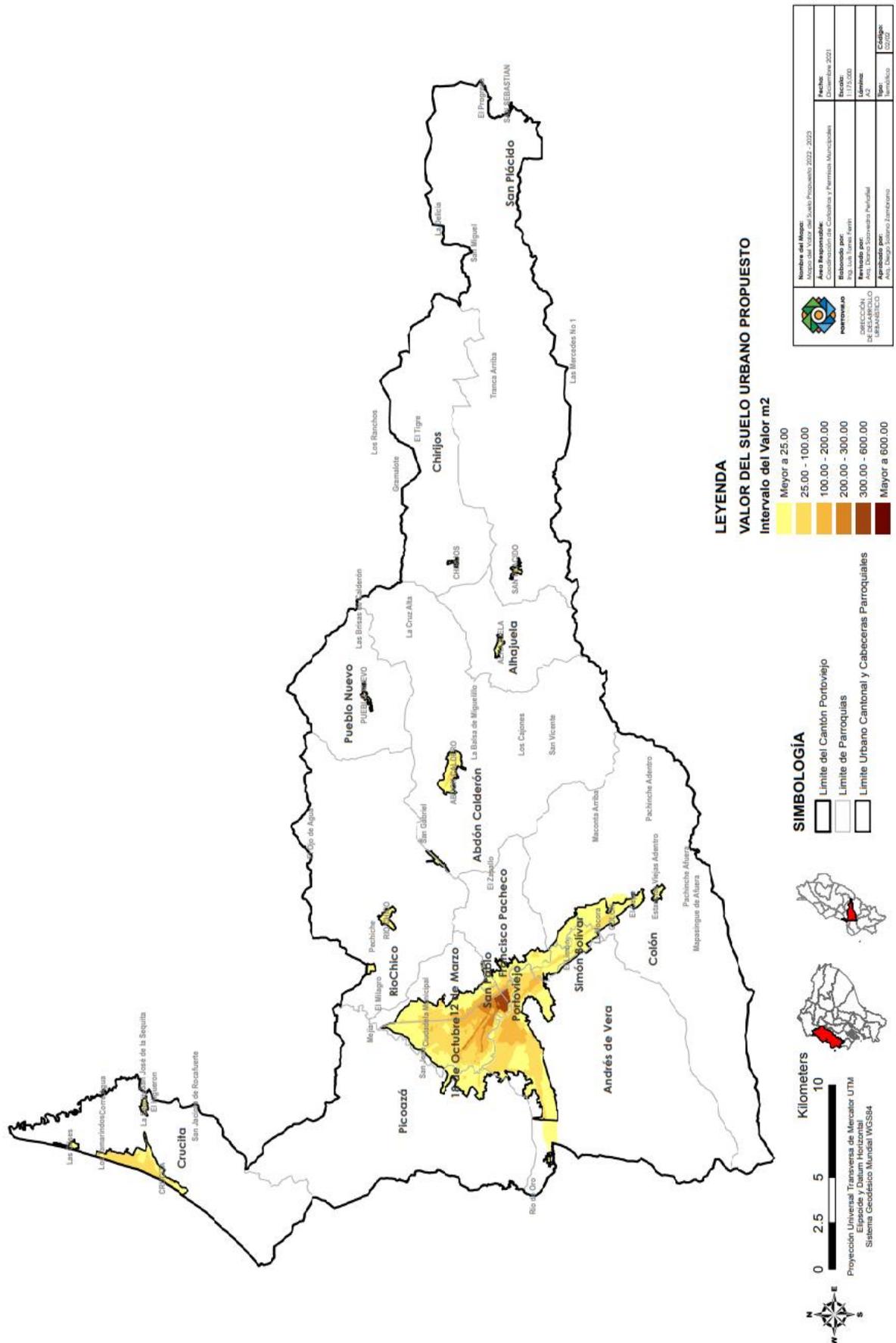
MANO DE OBRA

CÓDIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,62
1004	Ay. de fierrero	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,66
1014	Fierrero	3,66
1023	Maestro de obra	3,86
1024	Chofer tipo D	5,31
1028	Carpintero	3,66
1037	Ay. De soldador	3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	4.06
1051	Maestro estructura especializado	4.06
1056	Maestro Soldador	4.06
1057	Maestro Aluminero	4.06
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfilería aluminio	3,62

EQUIPO Y MAQUINARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grúa	\$ 20,00

ANEXO 5: PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO



ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO PARA EL BIENIO 2022-2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según las disposiciones establecidas en los artículos 139, 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades y distritos metropolitanos deben realizar obligatoriamente cada bienio la actualización general del catastro, la valoración de la propiedad urbana y rural, y la revisión del impuesto predial urbano y rural. Esta disposición es la herramienta técnica - jurídica con la cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Portoviejo logra gestionar la provisión de recursos económicos que permitan conducir la economía local de la mejor manera, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

Una vez que Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo aprueba el plano del valor del suelo, factores de aumento y/o reducción del valor del suelo, parámetros para la valoración de las edificaciones y adicionales, de acuerdo a las tipologías constructivas y mejoras adheridas al predio, mismas que regirán para el bienio 2022-2023, corresponde la revisión de la tarifa y monto del impuesto predial que regirá para dicho bienio.

El país y en especial nuestro cantón Portoviejo ha sido severamente golpeado social y económicamente por la pandemia COVID – 19, misma que, fue declarada como tal por la Organización Mundial de la Salud, y establecida mediante Acuerdo Ministerial No. 00126-2020 de 12 de marzo del 2020.

Así, debiendo prevalecer el interés general sobre el particular y que es un deber ineludible la solidaridad política, económica y social, donde no cabe exigir una alta contribución al gasto público de quien se encuentra en circunstancias de insuficiencia económica y no así de quienes como sujeto titulares de riqueza están obligados a soportar; y, conscientes que la ciudadanía está haciendo un gran esfuerzo por adaptarse a la nueva normalidad y reactivarse económicamente, se propone al Concejo Municipal mantener para el bienio 2022-2023 las mismas tarifas del impuesto predial urbano y rural que se aplicaron para el bienio 2020-2021, las cuales contemplan la aplicación de una tarifa básica sobre una fracción básica del valor catastral imponible, y una tarifa por mil a la fracción excedente de dicho valor catastral imponible, que va desde el 1.00 por mil al 2.20 por mil para predios urbanos; y, de 0.4 por mil al 1.2 por mil para predios rurales, a fin de que no exista variación en el valor del impuesto predial a pagar para el bienio 2022 – 2023.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador hace alusión al principio de legalidad, indicando que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las y los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";*

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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 de territorio nacional Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.";*

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 86 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, reconocen la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 424 de la norma Ut Supra señala que la Constitución es la norma Suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales, en caso contrario carecerán de eficacia jurídica;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales les corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, y que es obligación de estos gobiernos municipales actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados señalando que: *"Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar,*

exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 492 dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanza el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad, conforme lo previsto en el artículo 495 del COOTAD, considerando las particularidades de cada localidad;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo. **495.- Avalúo de los predios.-** 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.

(...)

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 497, respecto de la actualización de los impuestos, señala que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 491 literal a) y b), establece que, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales: el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural";

Que, el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, dispone que los propietarios cuyos predios urbanos soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar

que se les otorguen las deducciones respectivas y que la rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;

Que, el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

Que, los artículos 505 y 518 del COOTAD señalan que el valor de la propiedad para el cálculo del impuesto predial, se determinará considerando la suma de los valores imponible de los distintos predios que posee un mismo propietario;

Que, el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece el impuesto a los inmuebles no edificados que se cobrará sobre el valor del predio y que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación conforme las regulaciones establecidas en el mismo artículo;

Que, el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, instituye el impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata que deberán cancelar 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;

Que, los artículos 509, 510 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen las condiciones bajo las cuales los predios, se encuentran exentos del pago de los impuestos prediales urbano y rural, respectivamente;

Que, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, con base a todas las modificaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente;

Que, el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que los pagos del impuesto predial urbano 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;

Que, el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

Que, el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, dispone que los propietarios de predios rurales tienen derecho a que se efectúen las deducciones respecto del valor de la propiedad, conforme las reglas establecidas en dicho artículo;

Que, el COOTAD en el artículo 522, 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."*;

Que, el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que los pagos del impuesto predial rural podrán efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual;

Que, la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario, establece en el artículo 1.- Objeto.- La presente Ley tiene por objeto establecer medidas de apoyo humanitario, necesarias para enfrentar las consecuencias derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, a través de medidas tendientes a mitigar sus efectos adversos dentro del territorio ecuatoriano; que permitan fomentar la reactivación económica y productiva del Ecuador, con especial énfasis en el ser humano, la contención y reactivación de las economías familiares, empresariales, la popular y solidaria, y en el mantenimiento de las condiciones de empleo.

Que, el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 5 del Código Orgánico Tributario y artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se regirá, entre otros, por los de generalidad, equidad, progresividad e igualdad;

Que, el Código Civil en su artículo. 30 señala que "Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto al que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc."

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé el dominio, como un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, de conformidad con 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 artículo 603 del Código Civil señala que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción;

Que, el artículo 715 del Código Civil, señala 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, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial para el bienio 2022-2023, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria de los impuestos prediales y adicionales en el cantón Portoviejo;

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO PARA EL BIENIO 2022-2023

TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I COMPETENCIA, ÁMBITO Y OBJETO

Art. 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, es el órgano competente para regular mediante ordenanza el cobro de tributos.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y sociedades (según la definición establecida en la Ley Orgánica de Régimen Tributario), nacionales o extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Portoviejo.

Art. 3.- OBJETO.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la forma de determinación del impuesto a los predios urbanos y del impuesto a los predios rurales para el bienio 2022-2023.

TÍTULO II IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CAPÍTULO I HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO Y PASIVO, VALOR CATASTRAL IMPONIBLE, PERIODO IMPOSITIVO

Art. 4.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador del impuesto predial urbano y rural la tenencia, propiedad, posesión o usufructo de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Portoviejo.

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.-El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

Art. 6.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano e impuesto predial rural los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales y sociedades, nacionales o extranjeras que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Portoviejo, según el límite urbano y rural aplicado por la Dirección de Desarrollo Urbanístico Territorial Municipal, o quien haga sus veces.

En caso de duda u obscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Art. 7.- VALOR CATASTRAL IMPONIBLE.- El valor catastral imponible es la suma del valor de la propiedad de los distintos predios que posee el mismo sujeto pasivo, incluido los derechos que posee en otro predio, en la misma zona, sea urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro del GAD Municipal del cantón Portoviejo.

El valor de la propiedad es el que se registra en el catastro municipal, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral efectuados por la Dirección de Desarrollo Urbanístico Territorial Municipal, o quien haga sus veces.

Siendo la base imponible para contribuyentes que posean más de un predio, la suma de los avalúos de todos sus predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, la tarifa se aplicará al valor acumulado, correspondiéndole a cada propiedad la participación porcentual en función del peso de su avalúo.

Art. 8.- PERIODO IMPOSITIVO.- El impuesto predial urbano, impuesto predial rural e impuesto a los inmuebles no edificados, es de periodicidad anual y está comprendido en el periodo que va del 1ero. de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos para el cobro a partir del 1ero. de enero en el año siguiente.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL Y SU TARIFA DEL IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS DEL IMPUESTO ADICIONAL EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA

Art. 9.- TARIFAS. - El valor del impuesto predial urbano y del impuesto predial rural que cada contribuyente debe pagar, será el que resulte de aplicar las tarifas que constan en las siguientes tablas:

TARIFA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Avalúo Fracción Básica (USD \$)	Avalúo Fracción Excedente (USD \$)	tarifa a la Fracción Básica (USD \$)	tarifa a la Fracción Excedente (o/oo)
0	9,850.00	-	1.00
9,850.01	39,400.00	9.85	1.10
39,400.01	80,376.00	42.36	1.20
80,376.01	129,232.00	91.53	1.40
129,232.01	268,708.00	159.37	1.80
268,708.01	520,080.00	410.43	2.00
520,080.01	En Adelante	913.17	2.20

TARIFA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Avalúo Fracción Básica (USD \$)	Avalúo Fracción Excedente (USD \$)	tarifa a la Fracción Básica (USD \$)	tarifa a la Fracción Excedente (o/oo)
-	5,910.00		0.40
5,910.01	39,400.00	2.36	0.50
39,400.01	118,594.00	19.11	0.60
118,594.01	246,250.00	66.63	0.70
246,250.01	347,508.00	155.98	0.80
347,508.01	554,752.00	236.99	1.00
554,752.01	En Adelante	444.24	1.20

Art. 10.-EXONERACIONES.- El sujeto pasivo gozará de las siguientes exoneraciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para el impuesto predial urbano y para el impuesto predial rural; así como, de las exoneraciones establecidas en otras leyes orgánicas y especiales:

IMPUESTO PREDIAL URBANO	
Propiedades exentas del pago del impuesto	a) Los predios unifamiliares urbano -marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
	b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
	c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones; Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
	d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras

predial urbano	<p>o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.</p> <p>e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.</p>
Exención por los cinco años posteriores al de su terminación	<p>f) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.</p> <p>g) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda, se beneficiarán solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar.</p> <p>h) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.</p>
Exención por los dos años posteriores al de su terminación	<p>i) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales f), g) y h) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.</p> <p>Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos por separado, siempre que puedan habitar individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.</p>

IMPUESTO PREDIAL RURAL	
Propiedades exentas del pago del impuesto predial urbano	<p>a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.</p> <p>b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público.</p> <p>c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.</p> <p>d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter</p>

	particular y no persigan fines de lucro.
	e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas.
	f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal.
	g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

LEYES ORGÁNICAS	
Se aplicará la exoneración tributaria a todas las personas que hayan cumplido 65 años de edad, de acuerdo con los presupuestos establecidos en la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores.	a) Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores
<p>Las personas con una discapacidad igual o mayor al 30% y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, que cumpla con el porcentaje antes descrito, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) sobre el pago del impuesto predial urbano y rural.</p> <p>Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.</p>	b) Ley Orgánica de Discapacidades

En el caso de exoneraciones aplicables a adultos mayores, se considerará como patrimonio la suma del valor catastral imponible de las propiedades registradas en el GAD Municipal del cantón Portoviejo.

Art. 11.-DEDUCCIONES.- Para la liquidación del impuesto predial urbano y rural, los sujetos pasivos tendrán derecho a solicitar que sobre el valor catastral imponible se les otorguen las deducciones por deudas hipotecarias que graven al predio por motivo de su adquisición, construcción o mejora, para cuya aplicación se considerará lo siguiente:

- Cuando el saldo de la deuda sea inferior el veinticinco por ciento (25%)

del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

- Cuando el saldo de la deuda supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto.
- Cuando el saldo de la deuda supere el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el cuarenta por ciento (40%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

Art. 12.- PRELACIÓN DE EXONERACIONES Y DEDUCCIONES. - La aplicación de exoneraciones y deducciones establecidas en la presente ordenanza será en el siguiente orden:

No.	Orden de exoneración/deducciones
1	Uso social/asistencia social
2	Urbano marginal
3	Uso municipal/declaratoria Utilidad Pública
4	Construcción nueva
5	hipoteca
6	Tercera edad
7	Discapacidad
8	Incentivo por inversión nueva productiva

Art. 13.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. -El recargo del dos por mil (2‰) anual se cobrará sobre el valor del predio a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El impuesto adicional a solares no edificados no rige sobre predios que tengan más del 50% de afectación por proyecciones viales, zonas de alto riesgo, planes urbanísticos complementarios, equipamiento y sistema verde.

Art. 14.- 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 ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán el siguiente impuesto adicional:

- 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 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El presente impuesto se aplicará conforme las regulaciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y sobre las zonas de promoción inmediata que defina el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo en su respectiva ordenanza.

**CAPÍTULO III
DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL,
DESCUENTO POR PRONTO PAGO, RECARGO E INTERESES**

Art. 15.- DEL PAGO.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a los descuentos que se detallan a continuación:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJ E DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8

SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1

Los contribuyentes podrán pagar la totalidad del impuesto predial rural en un solo pago o en dos dividendos, teniendo derecho al 10% de descuento conforme los siguientes plazos:

IMPUESTO PODRÁ PAGARSE EN LOS SIGUIENTES DIVIDENDOS	DESCUENTO POR PRONTO PAGO	
	PAGO HASTA	% DE DESCUENTO
PAGO TOTAL (primero y segundo dividendo)	14 DE FEBRERO	10%
PRIMER DIVIDENDO	14 DE FEBRERO	10%
SEGUNDO DIVIDENDO	17 DE AGOSTO	10%

Art. 16.- RECARGO SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a pagar.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - PREDIOS CALIFICADOS DE RIESGO ALTO. - Se excluyen del cobro del impuesto predial, de tasas y de la contribución especial por mejoras exclusivamente a los bienes que están considerados de riesgo alto por parte de la Dirección de Riesgo y Gestión Ambiental, o quien haga sus veces, y que no tengan ningún uso por haber sufrido afectación. Dichos predios constarán en el

catastro solo para fines estadísticos, en el caso que no se registre en el Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgo, la condición de riesgo alto, la referida Dirección certificar el estado de “riesgo alto” de estos bienes inmuebles.

SEGUNDA.- En efecto de las circunstancias que devienen incidentalmente del terremoto y posterior pandemia por COVID-19 que afectó a los/las contribuyentes en implantar una edificación en las propiedades afectadas por el terremoto en el cantón Portoviejo; estas estarán exentas del recargo por inmuebles no edificados, siempre que consten en el catastro municipal como afectados por el terremoto. Todo esto con el objeto de fomentar la reactivación económica y familiar e incentivar el desarrollo comercial u otras actividades productivas, conforme lo establece la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para Combatir la Crisis Sanitaria Derivada del COVID-19.

TERCERA.- Como una medida extraordinaria que permita mitigar los efectos de la actualización de la valoración urbana, y fomentar la reactivación económica y productiva de las familias portovejenses, se determina el mismo valor del año 2021 para la liquidación del impuesto predial urbano y tasas urbanas de seguridad y riesgos en el bienio 2022 - 2023, para aquellos sujetos pasivos cuyos bienes inmuebles no han sufrido variaciones en áreas de suelo y construcción.

En el caso de registrar variaciones en áreas de suelo y construcción, la liquidación del impuesto predial urbano y tasas urbanas de seguridad y riesgos para el bienio 2022 - 2023 se efectuará en función de lo establecido en la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”.

Para predios nuevos la liquidación del impuesto predial urbano y tasas urbanas de seguridad y riesgos para el bienio 2022 - 2023 se efectuará en función de lo establecido en la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023” de conformidad al Art. 7 de la presente Ordenanza.

CUARTA. Para los casos de expropiación cuyo anuncio de proyecto se efectúe en el año 2023, previo a la emisión de la prefactibilidad inmobiliaria, la liquidación del impuesto predial urbano y tasas urbanas de seguridad y riesgos se efectuará en función de lo establecido en la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E

INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023” como una medida extraordinaria que permita establecer el justo precio, para lo cual, la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, o quien haga sus veces, solicitará las reliquidaciones pertinentes de conformidad al Art. 7 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - Una vez sancionada la presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2022, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veintitrés días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**AGUSTIN ELIAS
CASANOVA
CEDENO**

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO PARA EL BIENIO 2022-2023, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 09 de diciembre y 23 de diciembre de 2021, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 23 de diciembre de 2021.

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las 14H30.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO PARA EL BIENIO 2022-2023.

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 23 de Diciembre de 2021.- 16H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO PARA EL BIENIO 2022-2023, y procédase de acuerdo a la Ley.



Firmado electrónicamente por:
**AGUSTIN ELIAS
CASANOVA
CEDENO**

Documento firmado electrónicamente

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ingeniero Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 23 de Diciembre de 2021.- 16H30.- Lo Certifico:

Firmado digitalmente por DAVID
FABIAN MIELES VELASQUEZ

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SHUSHUFINDI****Considerando:**

Que, el numeral 1 del Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador indica: “Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes”;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador indica que las servidoras o servidores públicos que actúen en virtud de una potestad estatal tienen el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera y consecuentemente tienen capacidad jurídica plena para expedir sus propias ordenanzas como el marco legal para hacer efectivo y garantizar los derechos reconocidos en la Constitución.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra 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.

Que, en aplicación de los principios que rigen el derecho al trabajo previsto en el Art. 326 numeral 16 de la Constitución de la República se establece: "...quienes cumplan actividades de representación, directivas, administrativas o profesionales se sujetarán a las leyes que regulan la administración Pública, aquellos que no se incluyan en esta categorización estarán amparados por el Código del Trabajo".

Que, el inciso tercero del Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define a la autonomía administrativa como la capacidad de ejercer plenamente la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales, para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones.

Que, los Arts. 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), conceden facultad normativa a los municipios para expedir normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables a su circunscripción territorial;

Que, el Art. 338 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que cada Gobierno regional, provincial, metropolitano y Municipal, tendrá la estructura administrativa que requiera para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus competencias y funcionará de manera desconcentrada.

Que, el Art 354 ibídem establece que los servidores públicos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regirán por el marco general que establezca la Ley que regule el servicio público y su propia normativa.

Que, El Art 360 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ordena que la administración del talento humano de los gobiernos autónomos descentralizados será autónoma y se regulará por las disposiciones que para el efecto se encuentren establecidas en la ley y en las respectivas ordenanzas.

Que, el Art. 47 de la Ley Orgánica del Servicio Público establece que las servidoras y servidores públicos, cesaran definitivamente en sus funciones entre otros casos, por supresión del puesto, por acogerse a los planes de retiro voluntario con indemnización, por acogerse al retiro por jubilación y por compra de renunciaciones con indemnización.

Que, el literal a) del Art. 183 de la Ley de Seguridad Social determina, como una de las prestaciones a cargo del IEES, la siguiente: a. La pensión por vejez e invalidez;

Que, el Art. 184 de la Ley de Seguridad Social determina que la jubilación puede ser: a. Jubilación ordinaria de vejez; b. Jubilación por invalidez; y, c. Jubilación por edad avanzada.

Que, el Art. 185 del referido cuerpo de Ley al referirse a la Jubilación ordinaria por vejez señala: Se acreditará derecho vitalicio a jubilación ordinaria de vejez cuando el afiliado haya cumplido sesenta (60) años de edad y un mínimo de trescientos sesenta (360) imposiciones mensuales o un mínimo de cuatrocientos ochenta (480) imposiciones mensuales sin límite de edad.

A partir del año 2006, la edad mínima de retiro para la jubilación ordinaria de vejez, a excepción de la jubilación por tener cuatrocientas ochenta (480) imposiciones mensuales, no podrá ser inferior a sesenta (60) años en ningún caso; y, en ese mismo año se la podrá modificar de acuerdo a la expectativa de vida promedio de toda la población de esa edad, para que el período de duración de la pensión por jubilación ordinaria de vejez, referencialmente alcance quince (15) años en promedio.

Que, el Art. 186, del cuerpo de ley antes citado indica: “Se acreditará derecho a pensión de jubilación por incapacidad total y permanente en los siguientes casos:

a. La incapacidad absoluta y permanente para todo trabajo, sobrevenida en la actividad o en período de inactividad compensada, cualquiera sea la causa que la haya originado y siempre que se acredite no menos de sesenta (60) imposiciones mensuales, de las cuales seis (6) como mínimo deberán ser inmediatamente previas a la incapacidad; y,

b. La incapacidad absoluta y permanente para todo trabajo, sobrevenida dentro de los dos (2) años siguientes al cese en la actividad o al vencimiento del período de inactividad compensada, cualquiera sea la causa que la haya originado, siempre que el asegurado hubiere acumulado ciento veinte (120) imposiciones mensuales como mínimo, y no fuere beneficiario de otra pensión jubilar, salvo la de invalidez que proviniera del régimen de jubilación por ahorro individual obligatorio a causa de la misma contingencia.

Quien se invalidare en forma absoluta y permanente para todo trabajo sin acreditar derecho a jubilación por incapacidad total, tendrá derecho a una pensión asistencial por invalidez, de carácter no contributiva, en las condiciones previstas en el artículo 205 de esta Ley, siempre que no estuviere amparado por el Seguro General de Riesgos del Trabajo.

Para efectos de este seguro, se considerará inválido al asegurado que, por enfermedad o por alteración física o mental, se hallare incapacitado para procurarse por medio de un trabajo proporcionado a su capacidad, fuerzas y formación teórica y práctica, una remuneración por lo menos equivalente a la mitad de la remuneración habitual que un trabajador sano y de condiciones análogas obtenga en la misma región.

Que, el Art. 188, *Ibidem* señala: .- Se podrá acreditar derecho a jubilación por edad avanzada cuando el asegurado:

- a. Hubiere cumplido setenta (70) años de edad, siempre que registre un mínimo de ciento veinte (120) imposiciones mensuales, aun cuando se encontrare en actividad a la fecha de aprobación de su solicitud de jubilación; o,
- b. Hubiere cumplido sesenta y cinco (65) años de edad, siempre que registre un mínimo de ciento ochenta (180) imposiciones mensuales, y demuestre ante el IESS que ha permanecido cesante durante ciento veinte días (120) días consecutivos, por lo menos, a la fecha de presentación de la solicitud de jubilación.

La jubilación por edad avanzada es incompatible con cualquier otra prestación por vejez o invalidez total y permanente, incluido el subsidio transitorio por incapacidad, salvo la prestación que por la misma causal de edad avanzada se le reconozca en el régimen de jubilación por ahorro individual obligatorio.

Que, el Mandato Constituyente No. 02, aprobado el 24 de enero de 2008 y reformado el 20 de abril de 2015 en su artículo 8 en su inciso segundo establece que las autoridades laborales velarán por el derecho a la estabilidad de los trabajadores. Salvo en el caso de despido intempestivo, las indemnizaciones por supresión de puesto o terminación de relaciones laborales del personal de las instituciones contempladas en el artículo 2 de este Mandato, acordadas en contratos colectivos, actas transaccionales, actas de finiquito y cualquier otro acuerdo bajo cualquier denominación, que estipule pago de indemnizaciones, bonificaciones o contribuciones por terminación de cualquier tipo de relación individual de trabajo, será de hasta siete (7) salarios mínimos básicos unificados del trabajador privado por cada año de servicio y hasta un monto máximo de doscientos diez (210) salarios mínimos básicos unificados del trabajador privado en total.

Que, el fallo de triple reiteración, emitido por Resolución Nro. 07-2021, de fecha 30 de junio de 2021, de la Corte Nacional de Justicia, en el Art. 2, declara como jurisprudencia vinculante el siguiente punto de derecho: “El Artículo 216.2 del Código del Trabajo debe entenderse Así: Que la pensión jubilar patronal no será mayor que la remuneración básica unificada media del trabajador. Para este cálculo se debe considerar la remuneración mensual promedio del último año (sumado lo ganado en el año y dividido para doce) percibido por el trabajador y no el salario básico unificado del trabajador en general, vigente al momento de la terminación de la relación laboral”.

Que, el ACUERDO MINISTERIAL Nro. MRL-2011-00158, se EXPIDE LAS REGULACIONES Y MONTOS QUE PERCIBIRÁN LAS Y LOS SERVIDORES PÚBLICOS COMO COMPENSACIÓN ECONÓMICA POR RENUNCIA VOLUNTARIA LEGALMENTE PRESENTADA Y ACEPTADA.

Que, el ACUERDO MINISTERIAL Nro. MDT-2021-239, QUE REFORMA EL ACUERDO MINISTERIAL Nro. MDT-2018-0185, PUBLICADO EN EL REGISTRO OFICIAL Nro. 322 DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018, (QUE EXPIDIÓ LAS DIRECTRICES PARA LOS PROCESOS DE DESVINCULACIÓN DE SERVIDORAS Y SERVIDORES CON NOMBRAMIENTO PERMANENTE CON EL FIN DE ACOGERSE AL RETIRO POR JUBILACIÓN)

Art. 2.- En el artículo 6, sustitúyanse los incisos primero y segundo por lo siguiente:

“Para los procesos de desvinculación de retiro por jubilación obligatoria, determinados en el artículo 3 del presente Acuerdo, la Unidad de Administración de Talento Humano - UATH institucional incorporará de oficio a la planificación institucional del talento humano del ejercicio fiscal en curso, a los servidores que se encontraren en dichas condiciones.

También se incluirá en la planificación a los servidores que se acojan a la jubilación por invalidez según el procedimiento que se indica en el siguiente inciso.”

Art. 3.- A continuación del artículo 7, incorpórese el siguiente:

“Art. 7.1.- Del registro de beneficiarios en casos especiales. - Las instituciones que a la fecha de desvinculación del servidor público para acogerse al retiro por jubilación con fundamento en el literal j) del artículo 47 de la LOSEP, no cuenten con la planificación del talento humano debido a que no tengan aprobado su estatuto de gestión organizacional, se encuentren en proceso de rediseño o reestructura institucional, reforma de sus instrumentos de gestión organizacional o modificación de su normativa interna para la aplicación del subsistema de clasificación de puestos; para efectos del pago de la compensación, registrarán de manera obligatoria a los servidores que se desvincularon, en el formato que para el efecto emita el Ministerio del Trabajo.

Para realizar el registro, la UATH de la entidad pública deberá seguir el siguiente procedimiento:

a. Solicitud. - La Unidad de Administración de Talento Humano - UATH institucional deberá enviar al Ministerio del Trabajo una solicitud para el registro, a la que se adjuntará:

1. El informe que justifique la falta de inclusión de los servidores en la planificación del talento humano;
2. El registro del o los servidores desvinculados en el formato que para el efecto emita el Ministerio del Trabajo, debidamente firmado por la autoridad nominadora o quien hiciere sus veces; y,
3. Los expedientes de los servidores con todos los requisitos establecidos para el efecto.

b. Validación. - La Unidad de Administración de Talento Humano - UATH institucional remitirá al Ministerio del Trabajo la documentación enunciada en el literal anterior, para la validación correspondiente, en un término máximo de 30 días, contado a partir de la fecha de jubilación del servidor ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IEISS.”

Art. 4.- Al final del primer inciso del artículo 12, después de la frase: “retiro por jubilación”; inclúyase lo siguiente: “, en el orden de priorización que se hubiere asignado al respectivo expediente.”

Que, la PRIMERA REVISION AL SEPTIMO CONTRATO COLECTIVO UNICO DE TRABAJO, A CELEBRARSE ENTRE EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SHUSHUFIDI Y EL COMITÉ CENTRAL UNICO DE OBREROS MUNICIPALES DE SHUSHUFINDI, en su artículo 11, literales a) y b), establece los valores a pagarse a los obreros u obreras, por renuncia o jubilación.

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Shushufindi, en ejercicio de las atribuciones y facultad normativa conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD y la Ley Orgánica para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, considera necesario crear un marco jurídico que armonice con las normas ya existentes, en virtud de ello, **resuelve expedir la siguiente:**

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO POR RENUNCIA VOLUNTARIA O RETIRO VOLUNTARIO PARA ACOGERSE A LA JUBILACIÓN O DESVINCULACIÓN DE RELACIONES LABORALES DE LAS/LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI

CAPÍTULO I ENUNCIADOS GENERALES

Art. 1 **Ámbito de Aplicación.** - La presente ordenanza establece el régimen de pago por renuncia voluntaria o retiro voluntario para acogerse a la jubilación o terminación de relaciones laborales de las/los servidores públicos amparados en la Ley Orgánica del Servicio Público, el Código del Trabajo; y, el Contrato Colectivo que presten sus servicios en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi.

Entiéndase, para fines de esta ordenanza, como Servidor Público Municipal e indistintamente a los Empleados y Obreros que laboran en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi.

Art. 2.- Base Legal.- La base legal para conceder el beneficio de indemnización por renuncia voluntaria, o, retiro voluntario para acogerse a la jubilación o desvinculación de relaciones laborales de las servidoras o servidores públicos del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Shushufindi, es la Constitución, Los Mandatos Constituyentes, La Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento, Código del Trabajo, Ley de Seguridad Social, Acuerdos Ministeriales emitidos por el Ministerio del Trabajo, Resoluciones y demás normas conexas.

CAPÍTULO II TIPOS DE JUBILACIÓN Y REQUISITOS

Art. 3.- Tipos de Jubilación. - De conformidad a lo determinado en el Art. 184 de la Ley de Seguridad Social, la jubilación puede ser:

- a. Jubilación ordinaria de vejez;
- b. Jubilación ordinaria por invalidez; y,

c. Jubilación por edad avanzada.

Art. 4.- Jubilación Ordinaria por vejez. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, acreditará el derecho a la Jubilación ordinaria de vejez, cuando el Servidor Público Municipal haya cumplido sesenta (60) años de edad y un mínimo de trescientos sesenta imposiciones (360) mensuales o un mínimo de cuatrocientas ochenta (480) imposiciones mensuales sin límites de edad.

La edad mínima de retiro para la jubilación ordinaria de vejez a excepción de la jubilación por tener cuatrocientas ochenta (480) imposiciones mensuales, no podrá ser inferior a sesenta años (60) en ningún caso, pudiéndose modificar de acuerdo a la expectativa de vida promedio de toda la población, para que el período de duración de la pensión por jubilación ordinaria de vejez, referencialmente alcance quince (15) años promedio, esto en cumplimiento a lo determinado en el Art. 185 de la Ley de Seguridad Social.

En lo sucesivo, cada 5 años, después de la última modificación, se revisará obligatoriamente la edad mínima de retiro, condicionada a los cálculos matemáticos actuariales vigentes y con el mismo criterio señalado en el inciso anterior.

Art. 5.- Jubilación por invalidez. - Las y los Servidores públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, que paderiere una incapacidad en los términos señalados en el Art. 186 de la Ley de la Seguridad Social, previo informe de la Comisión de Evaluación de las Incapacidades del IESS, podrán acogerse a la jubilación.

Para efectos de este Seguro, se considerará inválido al Servidor Público Municipal que, por enfermedad o alteración física o mental, se hallare incapacitado para procurarse por medio de un trabajo proporcionado a su capacidad, fuerzas y formación teórica y práctica, una remuneración por lo menos equivalente a la mitad de la remuneración habitual que un trabajador sano y de condiciones análogas obtenga en la misma región.

Art.6.- Jubilación por edad avanzada. - Las y los servidores públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, que cumplan con los requisitos establecidos en el Art. 188 de la Ley de Seguridad Social de manera obligatoria tendrán que jubilarse.

CAPÍTULO III DEL PROCESO ADMINISTRATIVO

Art. 7.- De las Solicitudes por año.- A fin de atender las solicitudes de jubilación el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, receptorá máximo hasta marzo de cada año las solicitudes que cumplan con los requisitos establecidos en esta ordenanza para los tipos de jubilaciones planificadas establecidos en el Art. 184 de la Ley de Seguridad Social; y las no planificadas hasta junio de cada año, los que correspondan serán analizadas y tramitadas a través de la planificación del talento humano, elaborado por la unidad de administración de talento humano considerando como mínimo:

- a) Tres solicitudes para los Servidores Públicos Municipales amparados en la Ley Orgánica del Servicio Público; y,

- b) Tres solicitudes para los Servidores Públicos Municipales amparados en el Código del Trabajo.

Sin embargo de lo determinado en los incisos precedentes, si existiere un número de solicitudes inferior de Servidores Públicos Municipales amparados tanto en la Ley Orgánica del Servicio Público como en el Código del Trabajo, que deseen acogerse a la figura jurídica de la jubilación, se atenderá el número máximo de solicitudes, sea cual fuese el régimen. En ningún caso el número de solicitudes serán acumulables para el siguiente ejercicio fiscal.

En el caso que existiere un número mayor de solicitudes de servidores públicos municipales que quieran acogerse a la jubilación de conformidad a lo determinado en el Art. 184 de la Ley de Seguridad Social, la Unidad de Administración de Talento Humano, previo informe motivado podrá planificar la desvinculación de servidores públicos, mediante un plan de desvinculación por renuncia voluntaria o retiro voluntario para acogerse al beneficio de la jubilación, anexo al plan institucional de planificación del talento humano, mismo que deberá ser sometido al Concejo Municipal.”. Para lo cual se verificará estrictamente la disponibilidad económica de la Institución y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley.

Art. 8.- Plazo máximo para la entrega del Plan de Jubilación, renuncia y retiro voluntario. - El plazo máximo para la entrega del plan de jubilación, renuncia y retiro voluntario serán hasta el mes de septiembre de cada año y será atendido con el presupuesto económico del siguiente ejercicio fiscal.

SECCION PRIMERA: DEL PROCEDIMIENTO DE LAS SOLICITUDES

Art. 9.- Orden de atención de las solicitudes.- Las solicitudes serán analizadas y atendidas en orden cronológico de presentación y de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria que se considerare para el efecto, sin embargo si existiera algún servidor público municipal amparado tanto en la Ley Orgánica del Servicio Público como el Código del Trabajo que este atravesando una enfermedad catastrófica o de alta complejidad que afecte el desempeño de sus funciones, la Administración Municipal dará preferencia a tal solicitud, previo informe emitido por el medico ocupacional institucional o certificado médico de especialista del IESS.

Art. 10.- Del Procedimiento. - El procedimiento que deberá seguirse previo a la aceptación de la solicitud de renuncia voluntaria de desvinculación o retiro voluntario para acogerse al beneficio de la jubilación es el siguiente:

- a) Solicitud escrita, dirigida a la Máxima Autoridad del GADMSFD.
- b) Certificado de la Dirección de Talento Humano y Bienestar Institucional del GADMSFD en el que acredite cumplir los requisitos mínimos para acogerse a la jubilación patronal o certificado del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social que cumple con estos requisitos para acogerse a este beneficio.
- c) Oficio de respuesta a la solicitud del servidor publico
- d) Plan de jubilación, renuncia y retiro voluntario emitido por la Dirección de Talento Humano y Bienestar Institucional o quien haga sus veces, en el que se acredite que el solicitante

cumple con los requisitos mínimos determinados en la presente Ordenanza y la planificación para la desvinculación laboral.

- e) Informe emitido por la Dirección Financiera, en la que certifique que la Institución Municipal cuenta con la partida presupuestaria y disponibilidad económica para atender el plan de jubilación por las solicitudes de renuncia voluntaria o retiro voluntario para acogerse al beneficio de la jubilación.
- f) Resolución administrativa de aceptación de la solicitud presentada por la/el servidor público y trabajador del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, por parte de la Autoridad Nominadora; previo a los informes que la Dirección de Talento Humano y Bienestar Institucional del GADMSFD que emitan para tal efecto, en el que consten las condiciones de salud, si fuere el caso;

Art. 11.- Aprobación o negación de las solicitudes.- Recibidos los informes señalados en el artículo anterior, el alcalde o alcaldesa, mediante Resolución Administrativa motivada procederá a aprobar o negar la solicitud, de ser afirmativa autorizará el pago por retiro voluntario ; o, Jubilación patronal a favor del servidor público municipal solicitante y remitirá el expediente a la Dirección Financiera para su ejecución en el plazo máximo de 30 días, previo a la liquidación total y firma del Acta de Finiquito que deberá realizarse ante la autoridad competente, en el caso de los servidores amparados en el Código del Trabajo; y, en el caso de los servidores públicos amparados en la Ley Orgánica del Servicio Público, el acta de liquidación se suscribirá ante un Notario Público.

Los gastos administrativos que demande la respectiva suscripción del acta de liquidación estarán a cargo del Servidor Público Municipal que se acoja a la renuncia voluntaria o retiro voluntario para la jubilación.

En caso que la solicitud no fue considerada dentro del plan de jubilación, renuncia y retiro voluntario la misma deberá ser contestada al servidor público municipal solicitante por escrito con los considerandos que conllevan a la negación de la solicitud hasta 30 días después de presentado el plan de jubilación, renuncia y retiro voluntario.

Art. 12.- Causales para la negación de la solicitud. - La Máxima Autoridad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi podrá negar mediante resolución la solicitud de jubilación patronal o retiro voluntario en los siguientes casos:

1. Cuando el servidor público amparado en la Ley Orgánica del Servicio Público esté sometido a trámite de sumario administrativo.
2. Cuando el servidor público amparado en el Código del Trabajo esté sometido a trámite de visto bueno.
3. Cuando no reúna los requisitos determinados en la presente Ordenanza.
4. Cuando no existiere el presupuesto para cubrir los derechos de indemnización únicamente en los casos de retiro o renuncia voluntaria.

En los casos determinados en los numerales 1 y 2 del presente artículo, concluido el proceso administrativo de sumario administrativo o visto bueno, se dará inicio al proceso de jubilación patronal, considerando que los derechos de los Servidores Públicos Municipales son irrenunciables,

siempre y cuando se haya cumplido con los requisitos señalados en la Ley de Seguridad Social y lo dispuesto en el Código del Trabajo.

De la resolución que declare la negación de la solicitud de la jubilación patronal o retiro voluntario no habrá recurso alguno.

**CAPÍTULO IV
DE LAS LIQUIDACIONES
TÍTULO I**

**MONTO DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES
AMPARADOS EN LA LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO PÚBLICO**

Art. 13.- Del Monto de la liquidación. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi liquidará a las/los servidores públicos amparado en la Ley Orgánica del Servicio Público cuya solicitud haya sido aprobada, de acuerdo a lo previsto en el artículo 129 de la Ley Orgánica del Servicio Público, el mismo que se detalla:

Las/los servidoras o servidores, de las entidades y organismos comprendido en el artículo 3 de esta ley, que se acojan a los beneficios de la jubilación, tendrán derecho a recibir por una sola vez cinco salarios básicos unificados del trabajador privado por cada año de servicio, contados a partir del quinto año; y, hasta un monto máximo de ciento cincuenta salarios básicos unificados del trabajador privado en total, para cuyo efecto, se efectuarán las reformas presupuestarias correspondientes en función de la disponibilidad fiscal existente.

Art. 14- Del Financiamiento.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, para ejecutar el proceso de indemnización por jubilación por edad, renuncia voluntaria o retiro voluntario y por enfermedad catastrófica, para acogerse a la jubilación por renuncia o retiro voluntario, deberá contar presupuestariamente con los recursos financieros disponibles y destinados para este efecto, dando prioridad a jubilaciones por edad avanzada de conformidad a las disponibilidades económicas de la Institución y el orden de prelación establecida por la Dirección de Talento Humano y Bienestar Institucional; para el efecto las servidoras y servidores públicos del Gobierno Autónomo Descentralizados Municipal del Cantón Shushufindi, deben solicitar máximo hasta el 30 de junio del ejercicio fiscal anterior. Este pago se lo realizará en forma programada por parte de la Alcaldía y Dirección Financiera, previo los informes de Procuraduría Sindica y la Dirección de Talento Humano y Bienestar Institucional del GADMSFD.

Art. 15.- Jubilación por edad avanzada y/o enfermedad catastrófica. – Las/los servidores públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, que cumplan con los requisitos establecidos en el Art. 188 de la Ley de Seguridad Social de manera obligatoria tendrán que jubilarse.

Las/los servidores públicos municipales que padecieren de una enfermedad catastrófica, podrán acogerse a la jubilación previo informe de la Dirección de Talento Humano/Jefatura de Bienestar Institucional dándose el carácter de urgente y prioritario para estos casos.

Art. 16.- De las renunciaciones o retiros no planificados de las/los servidores públicos municipales del régimen LOSEP.- En los casos de las/los servidores públicos del régimen LOSEP que tengan más de 5 años en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi y que no solicitaren su inclusión en el plan institucional anual de renuncia voluntaria o retiros voluntarios,

podrán ser aceptadas por la Máxima Autoridad; sin embargo el monto que percibirán será conforme lo establecido en el acuerdo ministerial MDT-158-2011 u otra normativa equivalente que se emita para el efecto en concordancia con lo señalado en el Art. 13 de esta Ordenanza, debiendo para aquello cumplir los requisitos establecidos.

Art. 17.-Responsabilidad financiera. - Es responsabilidad de la Dirección Financiera incluir presupuestariamente los valores previstos en esta Ordenanza a través de una certificación presupuestaria, previo a la aceptación de la renuncia, retiro voluntario o inicio del procedimiento hacia la Máxima Autoridad, así como del concejo municipal de aprobar los recursos económicos.

Art. 18.- Suscripción del Acta de Liquidación.- El pago que realice el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi a las/los servidores públicos amparados en la Ley Orgánica del Servicio Público será imputable a los beneficios propios de la jubilación patronal, lo que se hará constar en el acta de liquidación que se suscribirá ante un Notario Público al momento del pago, con lo cual se extinguirá definitivamente todas las obligaciones derivadas de la relación laboral con la Municipalidad, respecto al servidor público jubilado.

TITULO II

MONTO DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES AMPARADOS EN EL CÓDIGO DEL TRABAJO

Art. 19.- Del Monto de la liquidación. - En caso de las servidoras o servidores públicos amparados en el Código del Trabajo que deseen acogerse a esta figura de renuncia voluntaria o retiro voluntario serán liquidados como establece el art. 11 del Séptimo Contrato Colectivo Vigente, el mismo que se detalla:

a) A Los que hubieren laborado de cinco hasta veinte años de servicios, el equivalente a SIETE SALARIOS MINIMOS GENERALES del trabajador privado, por cada año de servicio, con límite de treinta mil dólares, en cumplimiento a lo establecido en los Mandatos Constituyentes 2 y 4.

b) A los que hubieren laborado veintiún años o más de servicio, el equivalente a SIETE SALARIOS MINIMOS GENERALES del trabajador privado, por cada año de servicio, con un límite de hasta trescientos SALARIOS MINIMOS GENERALES del trabajador del sector privado, en cumplimiento a lo determinado en el inciso segundo del Art. 1 del Mandato Constituyente N° 4.

c) En el caso de los obreros que hayan cumplido veinte y cinco años o más de servicio en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi y se hayan retirado voluntariamente o presentado su renuncia para acogerse a la jubilación patronal, tendrán derecho además de la bonificación señalada en el literal anterior, a una pensión mensual por jubilación patronal y a las remuneraciones adicionales a las que tenga derecho, las mismas que se cancelarán a partir de la fecha en que quedó cesante el obrero, según lo dispuesto en el Código del Trabajo.

Art. 20.- Pensión mensual Jubilar Patronal.- En ningún caso la pensión mensual de jubilación patronal será mayor que la remuneración básica unificada media del último año ni inferior a treinta dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 30) mensuales, si solamente tiene derecho a la jubilación del empleador, y de veinte dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 20)

mensuales, si es beneficiario de doble jubilación, de conformidad a lo que dispone el Código del Trabajo.

La jubilación patronal de los trabajadores Municipales será independiente de la Jubilación que concede el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

CAPÍTULO V DEL REINGRESO A LA INSTITUCIÓN MUNICIPAL

Art. 21.- Prohibición de prestar los servicios en el GAD Municipal. - La/el servidor del sector público que hubiere recibido el pago por renuncia voluntaria o retiro voluntario para acogerse a la jubilación, no podrá volver a prestar sus servicios en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, salvo los siguientes casos:

- a) Que medien las condiciones detalladas en el artículo 14 de la Ley Orgánica del Servicio Público;
- b) Cuando fuere beneficiario de un cargo de elección popular o de aquellos que se los denomina de libre remoción y disponibilidad de la autoridad nominadora, conforme dispone la Constitución de la República del Ecuador; y,
- c) Los demás que determine la Ley

CAPÍTULO VI DE LOS SERVIDORES QUE NO PUEDEN ACOGERSE AL BENEFICIO DE LA RENUNCIA VOLUNTARIA O RETIRO VOLUNTARIO PARA LA JUBILACIÓN

Art. 22.- Quienes no pueden acogerse a la jubilación.- No podrán acogerse a este beneficio la/el servidor público municipal que a la fecha de presentación de su solicitud, esté tramitándose en su contra sumario administrativo o visto bueno; y, una vez tramitado, de existir resolución favorable al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi en la que se dé por terminada las relaciones laborales, la servidora o servidor municipal perderá el derecho a este beneficio, siempre y cuando no hayan cumplido con los requisitos señalados en la Ley de Seguridad Social y lo dispuesto en el Código del Trabajo.

Sin embargo si la/el servidor público es cesado de sus funciones mediante sumario administrativo o visto bueno y a la fecha en que se produjo el mismo se han cumplido con los requisitos señalados en la Ley de Seguridad Social y lo dispuesto en el Código del Trabajo, no perderán el derecho de percibir esta bonificación.

CAPÍTULO VII ENUNCIADOS GENERALES

Art. 23.- De las renunciaciones o retiros voluntarios a personas con discapacidad. - Las personas que consten en la nómina del talento humano institucional con discapacidad que superen el 67% sin límite de edad, ni aportaciones, tendrán derecho a la jubilación patronal.

Las/los Servidores Públicos Municipales amparados en la Ley Orgánica del Servicio Público con discapacidad, que se acojan a los beneficios de la jubilación, tendrán derecho a recibir por parte de su empleador, por una sola vez, cinco salarios básicos unificados del trabajador privado por cada año de

servicio en una misma empresa, contados a partir del quinto año y hasta un monto máximo de ciento cincuenta salarios básicos unificados del trabajador privado en total.

En el caso de los obreros que hayan cumplido las 300 aportaciones o más de servicio en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi y se hayan retirado voluntariamente o presentado su renuncia para acogerse a la jubilación patronal, tendrán derecho además de la bonificación señalada en el literal anterior, a una pensión mensual por jubilación patronal y a las remuneraciones adicionales a las que tenga derecho, las mismas que se cancelarán a partir de la fecha en que quedó cesante el obrero, según lo dispuesto en el Código del Trabajo.

No podrán acogerse al beneficio de las renuncia o retiros voluntarios a personas con discapacidad, los servidores públicos que consten como sustitutos en la nómina del Talento Humano del Gobierno Autónomo Descentralizados Municipal del Cantón Shushufindi.

Art. 24.- La Dirección de Talento Humano y Bienestar Institucional, previa la aprobación del presupuesto institucional del ejercicio fiscal deberá presentar la planificación de jubilación que rija para el siguiente año fiscal y la Dirección Financiera hará constar la partida presupuestaria correspondiente, misma que deberá ser incluida en la planificación operativa anual, para atender el efectivo cumplimiento de la presente ordenanza.

Art. 25.- Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el literal c) del Art. 19 de la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, a través de la Dirección Financiera realizará el cálculo actuarial correspondiente a cada uno de los obreros que se acojan al derecho de la jubilación patronal, y así financiar el pago de manera permanente que le corresponda al obrero.

Art. 26.- Si un servidor público amparado en el Código del Trabajo fuere despedido intempestivamente, a más de las indemnizaciones que por la Ley y el Contrato Colectivo le corresponda, y habiendo cumplido 20 años de servicio y menos de 25, tendrá derecho que se le pague la parte proporcional de la Jubilación Patronal, conforme lo dispone el Art. 188 del Código del Trabajo vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La presente Ordenanza es de aplicación a los procedimientos de los servidores públicos municipales del cantón Shushufindi, que se acojan a la renuncia o retiro voluntario para la jubilación.

SEGUNDA. - La presente ordenanza acoge el plan de jubilación, retiro y renuncia voluntaria presentado por la Dirección de Talento Humano y Bienestar Institucional a partir del ejercicio económico del año 2022.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

UNICA. - Las solicitudes que han sido presentadas hasta la presente fecha y no han sido tramitadas por la dirección de administración del talento humano institucional, gozarán de todos los derechos consagrados en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

UNICA. - La presente Ordenanza deroga a la Ordenanza que Establece el Régimen de Compensación por Renuncia Voluntaria o Retiro Voluntario para Acogerse a la Jubilación o Terminación de Relaciones Laborales de las Servidoras o Servidores Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, aprobada por el GAD Municipal del Cantón Shushufindi, en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria de fecha 16 de enero del año 2012. Y la Ordenanza que reformatoria que Establece el Régimen de Compensación por Renuncia Voluntaria o Retiro Voluntario para Acogerse a la Jubilación o Terminación de Relaciones Laborales de las Servidoras o Servidores Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, aprobada por el GAD Municipal del Cantón Shushufindi, en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria de fecha 4 de abril del año 2019; y, demás normativa emitida que se contraponga al presente cuerpo normativo.

DISPOSICION FINAL

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 del Cantón Shushufindi, a los 19 días del mes noviembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**ESPERANZA
JOSEFINA TORRES
BARROS**

f.....

Ing. Esperanza Torres Barros
ALCALDESA



Firmado electrónicamente por:
**ELIZABETH WENDY
OBANDO ESPINOZA**

f.....

Ab. Elizabeth Obando Espinoza
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO POR RENUNCIA VOLUNTARIA O RETIRO VOLUNTARIO PARA ACOGERSE A LA JUBILACIÓN O DESVINCULACIÓN DE RELACIONES LABORALES DE LAS/LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI**” fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, en sesiones extraordinarias del 15 y 19 de noviembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**ELIZABETH WENDY
OBANDO ESPINOZA**

f.....

Ab. Elizabeth Obando Espinoza
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON SHUSHUFINDI, Shushufindi, 22 de noviembre del 2021.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo a la señora Alcaldesa, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**ELIZABETH WENDY
OBANDO ESPINOZA**

f.....
Ab. Elizabeth Obando Espinoza
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI. - De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO POR RENUNCIA VOLUNTARIA O RETIRO VOLUNTARIO PARA ACOGERSE A LA JUBILACIÓN O DESVINCULACIÓN DE RELACIONES LABORALES DE LAS/LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI”** y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación conforme a la disposición final del presente instrumento legal. Shushufindi, 23 de noviembre del 2021.- **EJECÚTESE Y CÚMPLASE**



Firmado electrónicamente por:
**ESPERANZA
JOSEFINA TORRES
BARROS**

f.....
Ing. Esperanza Torres Barros
ALCALDESA

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de conformidad a lo establecido en la disposición final Única del presente instrumento legal **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO POR RENUNCIA VOLUNTARIA O RETIRO VOLUNTARIO PARA ACOGERSE A LA JUBILACIÓN O DESVINCULACIÓN DE RELACIONES LABORALES DE LAS/LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI”**, la Ing. Esperanza Torres Barros, Alcaldesa del Cantón Shushufindi, a los 23 de noviembre del 2021.- **LO CERTIFICO**.



Firmado electrónicamente por:
**ELIZABETH WENDY
OBANDO ESPINOZA**

f.....
Ab. Elizabeth Obando Espinoza
SECRETARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; 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 y rurales, 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 y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADSM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información 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 Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del 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, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “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”, los GADSM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022 - 2023**.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
YANTZAZA**

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**, 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 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”*. 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 CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *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 CRE establece 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*. 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 *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, 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. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

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: *1) 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. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *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 *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 del COOTAD 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, 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 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**, 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 bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- Que**, el Art. 495 *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. 561 *ibídem* 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. 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. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden 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 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta 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 numeral 1 del Art.481 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*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno

Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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 *ibidem* 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 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, 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 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, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, 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;*

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

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023 DEL CANTÓN YANTZAZA

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 2022 – 2023.

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 local.

Art. 2. AMBITO 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 **Ley de creación del Cantón Yantzaza.**

Art. 3. CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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 posee aquella persona 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.

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, en concordancia con la ley civil.

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 tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

La localización del predio en el territorio está relacionada 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 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 o varias parroquias (s) urbana (s), 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 TRECE (13) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y 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 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9. VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 10. NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, 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. 11. SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Yantzaza.

Art. 12. 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, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13. RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 500 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. 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, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Todas las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 15. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Yantzaza**, que es adscrito al GAD Municipal, en su determinación se aplicará el 0.15o/oo (CERO PUNTO QUINCE POR MIL) del valor de la propiedad, cuyo valor será recaudado por el Cuerpo de Bomberos de Yantzaza, según la base de datos de los catastros otorgados por el GAD Municipal de Yantzaza.

Art. 16. 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, los 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 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. 17. 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. 18. 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. 19. SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno del propietario del predio.

En caso de peticiones escritas realizadas por la Autoridad Judicial, de atenderá previo pago por servicios técnicos para certificado de Avalúo, y la especie valorada.

Se Exceptúa de estos requisitos cuando sean solicitados por entidades de la Administración pública.

Art. 21. 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.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22. 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, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23. 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 de Yantzaza, en la forma establecida por la ley.

Art. 24. 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. 25. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26. 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 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. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. 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.

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT URBANO												
PARROQUIA: YANTZAZA												
SECTOR	AGUA P.	ALCANT.	E. ELEC.	ALUM. P.	RED VIAL	RED TEL.	ACERAS	BORDIL.	REC. BAS.	ASEO C.	PROMEDIO	
01 COBERTURA	100,00	80,70	100,00	96,00	72,56	100,00	91,33	93,87	100,00	70,93	90,54	■
DEFICIT	0,00	19,30	0,00	4,00	27,44	0,00	8,67	6,13	0,00	29,07	9,46	
02 COBERTURA	95,00	50,35	96,15	79,32	36,17	100,00	25,35	37,29	93,78	16,68	63,01	■
DEFICIT	5,00	49,65	3,85	20,68	63,83	0,00	74,65	62,71	6,22	83,32	36,99	
03 COBERTURA	88,74	30,67	91,87	37,83	29,23	100,00	3,18	6,94	77,25	5,78	47,15	■
DEFICIT	11,26	69,33	8,13	62,17	70,77	0,00	96,82	93,06	22,75	94,22	52,85	
04 COBERTURA	50,17	12,77	62,77	14,61	29,66	100,00	0,52	6,52	36,09	6,52	31,96	■
DEFICIT	49,83	87,23	37,23	85,39	70,34	0,00	99,48	93,48	63,91	93,48	68,04	
05 COBERTURA	19,76	3,66	28,23	5,16	24,46	100,00	0,00	0,00	13,68	0,00	19,49	■
DEFICIT	80,24	96,34	71,77	94,84	75,54	0,00	100,00	100,00	86,32	100,00	80,51	

06 COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	20,86	100,00	0,00	0,00	0,33	0,00	12,12	
DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	79,14	0,00	100,00	100,00	99,67	100,00	87,88	
PROMEDIO	58,95	29,69	63,17	38,82	35,49	100,00	20,06	24,10	53,52	16,65	44,05	
PROMEDIO	41,05	70,31	36,83	61,18	64,51	0,00	79,94	75,90	46,48	83,35	55,95	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT URBANO												
PARROQUIA: LOS ENCUENTROS												
SECTOR	AGUA P.	ALCANT.	E. ELECT.	ALUM. P.	RED VIAL	RED TEL.	ACERAS	BORDIL	REC. BAS.	ASEO C.	PROMEDIO	
01 COBERTURA	77,78	50,10	81,94	57,78	39,02	100,00	14,22	22,22	70,44	21,44	53,49	
DEFICIT	22,22	49,90	18,06	42,22	60,98	0,00	85,78	77,78	29,56	78,56	46,51	
02 COBERTURA	15,34	12,13	19,12	9,88	27,25	100,00	0,00	8,82	12,71	8,47	21,37	
DEFICIT	84,66	87,87	80,88	90,12	72,75	0,00	100,00	91,18	87,29	91,53	78,63	
PROMEDIO	46,56	31,12	50,53	33,83	33,14	100,00	7,11	15,52	41,58	14,96	37,43	
PROMEDIO	53,44	68,89	49,47	66,17	66,87	0,00	92,89	84,48	58,43	85,05	62,57	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT URBANO												
PARROQUIA: CHICAÑA												
SECTOR	AGUA P.	ALCANT.	E. ELECT.	ALUM. P.	RED VIAL	RED TEL.	ACERAS	BORDIL	REC. BAS.	ASEO C.	PROMEDIO	
01 COBERTURA	72,80	62,70	81,65	50,80	29,80	100,00	16,00	16,00	64,00	9,80	50,36	
DEFICIT	27,20	37,30	18,35	49,20	70,20	0,00	84,00	84,00	36,00	9,20	49,65	
02 COBERTURA	16,53	12,48	25,00	12,00	20,67	100,00	0,00	0,00	16,00	0,00	20,27	
DEFICIT	83,47	87,52	75,00	88,00	79,33	0,00	100,00	100,00	84,00	100,00	79,73	
PROMEDIO	44,67	37,59	53,33	31,40	25,24	100,00	8,00	8,00	40,00	4,90	35,31	
PROMEDIO	55,34	62,41	46,68	68,60	74,77	0,00	92,00	92,00	60,00	95,10	64,69	

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 ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA YANTZAZA

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
EJE 1		200.00			
EJE 2		150.00			
EJE 3		100.00			
1		170.00			
2		150.00			
3		95.00			
4		80.00			
5		68.00			
6		50.00			

VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA LOS ENCUENTROS

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
EJE 1		100.00			
EJE 2		60.00			
1		50.00			
2		30.00			

VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA CHICAÑA

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
1		50.00			
2		40.00			

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 a 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 estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA <i>AGUA POTABLE</i> <i>ALCANTARILLADO</i> <i>ENERGIA ELECTRICA</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>ADOQUIN</i> <i>HORMIGON</i> <i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA 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

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 constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. 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

Factores - Rubros de Edificación del predio								
Constante Reposición		Valor						
1 piso								
+ 1 piso								
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES		
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios		
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090	
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530	
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530	
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490	
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250			
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños		
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000	
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310	
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530	
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970	
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330	
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660	
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990	
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320	
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660	
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220			
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Poliétileno		Eléctricas		
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000	
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoj		Alambre Exterior	0,5940	
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250	
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460	
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090			
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000			
Hierro	0,6330	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000			
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000			
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350					
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas				
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000			
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420			
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150			
				Madera Fina	1,2700			
Paredes		Exterior		Aluminio	1,6620			
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630			
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010			
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300			
Caña	0,3600	Marmol	0,9991	Tol Hierro	1,1690			
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020	Ventanas				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690			
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3530			
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Aluminio	0,4740			
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370			
Bahareque	0,4130			Hierro	0,3050			
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Madera Malla	0,0630			
		No tiene	0,0000	Cubre Ventanas				
Escalera		Madera Común	0,0300	No tiene	0,0000			
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Hierro	0,1850			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	Madera Común	0,0870			
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Caña	0,0000			
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	0,1030	Madera Fina	0,4090			
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Aluminio	0,1920			
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Enrollable	0,6290			
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Madera Malla	0,0210			
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Closets				
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	No tiene	0,0000			
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000	Madera Común	0,3010			
				Madera Fina	0,8820			
Cubierta				Aluminio	0,1920			
Hormigón Armado	1,8600							
Hierro	1,3090							
Estereoestructura	7,9540							

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo 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); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor 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 se relaciona 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 *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

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 REPOSICIÓN
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0

7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

Art. 27. 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.

Art. 28. 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. 29. 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. 30. 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 esta Ordenanza, misma que es de 0.65o/oo (CERO PUNTO SESENTA Y CINCO POR MIL).

Art. 31. LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a 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**, 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. 32. 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. 33. 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. 34. 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 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. 35. 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. 36. 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. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37. 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. 38. 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. 39. 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 lo siguiente:

- 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

1.1. *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 analiza 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).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, 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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN YANTZAZA

N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11

7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.12
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
10	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4

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, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD SUELO 1	CALIDAD SUELO 2	CALIDAD SUELO 3	CALIDAD SUELO 4	CALIDAD SUELO 5	CALIDAD SUELO 6	CALIDAD SUELO 7	CALIDAD SUELO 8
S.H. 3.2	728.767	644.384	560.000	475.616	383.562	322.192	222.466	138.082
S.H. 3.3	364.384	322.192	280.000	237.808	191.781	161.096	111.233	69.041
S.H. 3.5	104.110	92.055	80.000	67.945	54.795	46.027	31.781	19.726
S.H. 3.7	117.123	103.562	90.000	76.438	61.644	51.781	35.753	22.192
S.H. 4.1	2.551	2.256	1.960	1.665	1.343	1.128	779	482
S.H. 4.11	10.726	9.484	8.242	7.000	5.645	4.742	3.274	2.032
S.H. 4.12	53.629	47.419	41.210	35.000	28.226	23.710	16.371	10.161
S.H. 5.2	960	848	737	626	505	424	293	182
S.H. 5.3	931	823	715	608	490	412	284	176
S.H. 6.4	1074	950	826	701	565	475	328	204

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	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
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
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO	1.00 A 0.70

CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, 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.

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie*; así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO}$$

S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
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 aplicará los siguientes criterios:

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

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 40. 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. 41. VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario 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. 42. 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 esta Ordenanza, misma que es de 0.55o/oo (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL).

Art. 43. 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, prorrateando 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. 44. 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. 45. VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 46. 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.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA. – Se implemente el sistema catastral georreferenciado (SIGCAL) durante el año 2022, y el alza que genere la implementación de este nuevo sistema, se ejecutará una vez que el sistema esté completamente operativo.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**MARTIN ALEJANDRO
JIMENEZ AGUIRRE**

M.V. Martín Alejandro Jiménez Aguirre

ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA



Firmado electrónicamente por:
**GEISON GERARDO
RUILOVA CALVA**

Ab. Geison Gerardo Ruilova Calva

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO. - Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023 DEL CANTÓN YANTZAZA**, fue analizada, debatida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, en las sesiones Ordinarias del tres y dieciséis de diciembre del año dos mil veintiuno; en primero y segundo debate respectivamente.

Yantzaza, 16 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**GEISON GERARDO
RUILOVA CALVA**

Ab. Geison Gerardo Ruilova Calva

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

De conformidad con lo estipulado en el Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y la Gaceta Oficial del portal web www.yantzaza.gob.ec la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023 DEL CANTÓN YANTZAZA**.

Yantzaza, 20 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**MARTIN ALEJANDRO
JIMENEZ AGUIRRE**

M.V. Martín Alejandro Jiménez Aguirre

ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA

El señor M.V. Martín Alejandro Jiménez Aguirre, Alcalde del cantón Yantzaza, SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y la Gaceta Oficial del portal web www.yantzaza.gob.ec, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023 DEL CANTÓN YANTZAZA**, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno. **LO CERTIFICO.** -

Yantzaza, 20 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**GEISON GERARDO
RUILOVA CALVA**

Ab. Geison Gerardo Ruilova Calva

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO



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

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.