



# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

## ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República

### EDICIÓN ESPECIAL

**Año III - Nº 516**

**Quito, viernes 26 de  
febrero de 2016**

**Valor: US\$ 1.25 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre  
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 3941-800  
Exts. 2301 - 2305

Distribución (Almacén):  
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:  
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 252-7107

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

52 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

### SUMARIO:

Págs.

#### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Nangaritza: 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 2016 - 2017 .....** 1
- **Cantón Otavalo: Sustitutiva que regula la administración de los catastros de predios urbanos y rurales, y la determinación y recaudación de los impuestos prediales para el bienio 2016 - 2017 .....** 17
- **Cantón Paute: Que regula el Plan Social de Legalización de Tierras, Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes .....** 37
- 25-2015 Cantón Pedro Vicente Maldonado: Que regula el Proceso de Titularización de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados en los asentamientos poblados que se encuentran en posesión de particulares.....** 43
- 26-2015 Cantón Pedro Vicente Maldonado: De titularización, regularización de la propiedad, partición y adjudicación administrativa de predios .....** 46

---

#### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA

#### Considerando:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República 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 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 artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”*;

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República 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 acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política: *“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.”* Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- d. 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 artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones,

provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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 artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

#### **Expide:**

**La 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 2016 -2017 del cantón Nangaritza**

## **CAPITULO I**

### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo 1.- OBJETO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, 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. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

**Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.-** Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 4.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Artículo 5.- DEL CATASTRO.-** Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos procesos de intervención:

**a) CODIFICACION CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al 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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 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, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

**b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar 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 y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, 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.

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

**Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El GAD Municipal del Cantón Nangaritza se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

## CAPÍTULO II

### DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo 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.

**Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Nangaritza.

**Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, 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 yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o posesionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.-** Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, 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.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

**Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes Títulos de Crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de Crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CREDITO.-** 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.

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

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

**Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** 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.

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por 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.

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

#### CAPITULO IV

##### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. -El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuesto adicional en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuesto adicional al cuerpo de bomberos

**Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

**a.-) Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; 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.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y SERVICIOS DE GUAYZIMI**

Sector Homog.	Cobertura	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS		Prom.	No. Manzanas
		Agua pot.	Alcant.	Energ. Eléctri.	Alum. Público	Red vial	Teléf.	Aceras	Bordill	Rec. Basura	Aseo calles		
SH 1	Cobertura	100,00	87,31	100,00	100,00	88,00	91,33	90,67	87,33	100,00	100,00	94,46	6
	Déficit	0,00	12,69	0,00	0,00	12,00	8,67	9,33	12,67	0,00	0,00	5,54	
SH 2	Cobertura	99,15	91,63	69,12	17,87	48,59	23,52	5,13	7,43	20,00	7,23	38,97	30
	Déficit	0,85	8,37	30,88	82,13	51,41	76,48	94,87	92,57	80,00	92,77	87,19	
SH 3	Cobertura	85,04	45,19	46,09	41,13	18,25	18,31	1,50	1,50	71,00	0,75	32,88	23
	Déficit	14,96	54,81	53,91	58,88	81,75	81,69	98,50	98,50	29,00	99,25	67,12	
SH 4	Cobertura	20,68	14,36	15,76	12,61	14,78	3,17	0,00	0,00	53,39	0,00	13,48	61
	Déficit	79,32	85,64	84,24	87,39	85,22	96,83	100,00	100,00	46,61	100,00	86,52	
CIUDAD	Cobertura	76,22	59,62	57,74	42,90	42,40	34,08	24,33	24,07	61,10	26,99	44,95	120
	Déficit	23,78	40,38	42,26	57,10	57,60	65,92	75,68	75,94	38,90	73,01	55,05	

**COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y SERVICIOS DE ZURMI**

Sector homog.	Cobertura	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS		Prom.	No. Manzanas
		Agua pot.	Alcant.	Energ. Eléctri.	Alum. Públic	Red vial	Teléf.	Aceras	Bordill	Rec. Basura	Aseo calles		
SH 1	Cobertura	100,00	89,47	100,00	100,40	53,33	0,00	45,33	57,33	100,00	44,67	69,05	6
	Déficit	0,00	10,53	0,00	-0,40	46,67	100,00	54,67	42,67	0,00	55,33	30,95	
SH 2	Cobertura	58,45	62,39	43,33	40,53	22,77	0,00	1,60	1,60	85,87	1,60	45,22	14
	Déficit	41,55	37,61	56,67	59,47	77,23	100,00	100,00	98,40	14,13	98,40	54,78	
SH 3	Cobertura	22,87	48,88	16,67	16,00	19,33	0,00	0,00	0,00	75,33	0,00	28,44	13
	Déficit	77,13	51,12	83,33	84,00	80,67	100,00	100,00	100,00	24,67	100,00	71,56	
SH 4	Cobertura	1,65	11,68	1,67	1,60	5,76	0,00	0,00	0,00	20,80	0,00	6,17	15
	Déficit	98,35	88,32	98,33	98,40	94,24	100,00	100,00	100,00	79,20	100,00	93,83	
CIUDAD	Cobertura	45,74	53,10	40,42	39,63	25,30	0,00	11,33	14,73	70,50	11,57	37,22	48
	Déficit	54,26	46,90	59,58	60,37	74,70	100,00	88,67	85,27	29,50	88,43	62,78	

**COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y SERVICIOS DE NUEVO PARAÍSO**

Sector Homog.	Cobertura	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS		Prom	No. Manzanas
		Agua pot.	Alcant.	Energ. Eléctri.	Alum. Públic	Red vial	Teléf.	Aceras	Bordill	Rec. Basura	Aseo calles		
SH 1	Cobertura	100,00	49,92	68,75	69,00	24,40	0,00	0,00	0,00	100,00	41,21	45,33	4
	Déficit	0,00	50,08	31,25	31,00	75,60	100,00	100,00	100,00	0,00	58,79	54,67	
SH 2	Cobertura	56,40	21,84	37,50	30,00	14,60	0,00	0,00	0,00	55,00	0,00	21,53	4
	Déficit	43,60	78,16	62,50	70,00	85,40	100,00	100,00	100,00	45,00	100,00	78,47	
SH 3	Cobertura	10,33	8,32	8,33	8,00	6,73	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	6,17	12
	Déficit	89,67	91,68	91,67	92,00	93,27	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	93,83	
CIUDAD	Cobertura	55,58	26,69	38,19	35,67	15,24	0,00	0,00	0,00	58,33	22,97	25,27	20
	Déficit	44,42	73,31	61,81	64,33	84,76	100,00	100,00	100,00	41,67	77,03	74,73	

**COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y SERVICIOS BARRIO LOS GERANIOS**

Sector	Cobertura	Agua pot.	Alcant.	Energ. Eléctri.	Alum. Público	Red vial	Teléf.	Aceras	Bordill	Rec. Basura	Aseo calles	Prom.	No. Manzana
S.H. 1	Cobertura	49,87	33,28	41,67	12,00	15,47	0,00	0,00	0,00	62,00	0,00	21,43	4
	Déficit	50,13	66,72	58,33	88,00	84,53	100,00	100,00	100,00	38,00	100,00	78,57	
S.H. 1	Cobertura	21,90	17,94	21,88	12,00	7,65	0,00	0,00	0,00	30,00	0,00	11,14	10
	Déficit	78,10	82,06	78,13	88,00	92,35	100,00	100,00	100,00	70,00	100,00	88,86	
S.H. 1	Cobertura	6,20	9,36	3,13	6,00	3,20	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	3,99	8
	Déficit	93,80	90,64	96,88	94,00	96,80	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	96,01	
CIUDAD	Cobertura	35,88	25,61	31,77	12,00	11,56	0,00	0,00	0,00	46,00	0,00	16,28	22
	Déficit	64,12	74,39	68,23	88,00	88,44	100,00	100,00	100,00	54,00	100,00	83,72	

**COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y SERVICIOS DEL BARRIO LAS ORQUÍDEAS**

Sector homog.	Cobertura	Agua pot.	Alcant.	Energ. Eléct.	Alum. Público	Red vial	Teléf.	Aceras	Bordill	Rec. Basura	Aseo calles	Prom.	No. Manzana
S.H. 1	Cobertura	74,80	40,56	25,00	24,00	25,20	0,00	0,00	0,00	93,00	0,00	28,26	4
	Déficit	25,20	59,44	75,00	76,00	74,80	100,00	100,00	100,00	7,00	100,00	71,74	
S.H. 2	Cobertura	29,92	12,54	20,00	19,20	17,60	0,00	0,00	0,00	48,80	0,00	14,81	5
	Déficit	70,08	87,46	80,00	80,80	82,40	100,00	100,00	100,00	51,20	100,00	85,19	
S.H. 3	Cobertura	14,88	7,49	0,00	0,00	7,36	0,00	0,00	0,00	28,80	0,00	5,85	5
	Déficit	85,12	92,51	100,00	100,00	92,64	100,00	100,00	100,00	71,20	100,00	94,15	
CIUDAD	Cobertura	52,36	26,55	22,50	21,60	21,40	0,00	0,00	0,00	70,90	0,00	21,53	14
	Déficit	47,64	73,45	77,50	78,40	78,60	100,00	100,00	100,00	29,10	100,00	78,47	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

**VALOR DE SUELO URBANO DE GUAYZIMI**

SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO/M2	LIMITE INFERIOR	PRECIO/M2	TOTAL PONDER.	No. MANZANAS
1	9,76	87	8,89	79	55,26	6
2	8,72	35	6,42	26	209,43	30
3	6,34	22	3,96	14	320,73	23
4	3,94	11	0,67	3	429,73	61
<b>TOTALES</b>						<b>120</b>

Límite urbano USD 3/m<sup>2</sup>.

**VALOR DE SUELO URBANO PARROQUIA ZURMI**

SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO/M2	LIMITE INFERIOR	PRECIO/M2	TOTAL PONDER.	No. DE MANZANAS
1	8,82	31	6,34	22	44,58	6
2	6,22	18	3,91	11	64,51	14
3	3,67	10	1,63	4	33,27	13
4	1,55	3	0,67	2,50	15,75	15
<b>TOTALES</b>						<b>48</b>

Límite urbano USD 2,50/M2.

**VALOR DE SUELO URBANO DE PARROQUIA NUEVO PARAÍSO**

SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO/M2	LIMITE INFERIOR	PRECIO/M2	TOTAL PONDER.	No. DE MANZANA
1	5,28	5	3,33	5	20,82	4
2	2,47	4	1,33	3	13,37	4
3	1,25	2,50	0,67	1	14,56	12
<b>TOTALES</b>						<b>20</b>

Límite urbano USD 1/M2

**VALOR DEL SUELO URBANO DEL BARRIO LOS GERANIOS**

SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO/M2	LIMITE INFERIOR	PRECIO/M2	TOTAL PONDER.	No. DE MANZANA
1	5,38	7	4,26	6	18,55	4
2	3,30	5	1,83	3	27,41	10
3	1,54	2	0,67	1	7,85	8
<b>TOTALES</b>						<b>22</b>

Límite urbano USD 1/M2

**VALOR DE SUELO URBANO EN LAS ORQUÍDEAS**

SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO/M2	LIMITE INFERIOR	PRECIO/M2	TOTAL PONDER.	No. DE MANZANA
1	4,34	9	3,10	6	15,54	4
2	3,08	6	1,98	4	12,42	5
3	1,33	3	0,86	2	5,73	5
<b>TOTALES</b>						<b>14</b>

Límite urbano USD 2/M2

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

1.-	GEOMETRICOS	COEFICIENTE
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.-	TOPOGRAFICOS	
2.1	CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2	TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.-	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1	INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2	VIAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	COEFICIENTE 1.0 a .88
3.3	INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELEFONO RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones**

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

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

## FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO Y RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarias</b>	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	3,0705	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,112
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0963
Hierro	1,8543	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0963
Madera Común	0,8363	Arena-Cemento	0,222	Canalización Combinado	0,2052
Caña	0,5606	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	3,5524	<b>Baños</b>	
Bloque	0,5742	Marmeton (Terrazo)	1,7762	No tiene	0
Ladrillo	0,5742	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0478
Piedra	0,6575	Baldosa Cemento	0,4542	Baño Común	0,057
Adobe	0,5742	Baldosa Cerámica	0,6458	Medio Baño	0,1138
Tapial	0,5742	Parquet	0,9439	Un Baño	0,1493
		Vinyl	0,4441	Dos Baños	0,2986
<b>Vigas y Cadenas</b>		Ducla	0,7612	Tres Baños	0,4479
No tiene	0	Tablón / Gress	0,9439	Cuatro Baños	0,5972
Hormigón Armado	0,7766	Tabla	0,4441	+ de 4 Baños	0,8957
Hierro	0,6798	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,3902	Cemento Alisado	0,222	<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1879			No tiene	0
Madera Fina	0,617	<b>Revestimiento Interior</b>		Alambre Exterior	0,4443
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,4772
<b>Entre Pisos</b>		Madera Común	1,355	Empotradas	0,501
No Tiene	0	Caña	0,3795	<b>CONTINUACIÓN DE ACABADOS</b>	
Hormigón Armado(Losa)	0,4277	Madera Fina	2,2799	<b>Puertas</b>	
Hierro	0,3411	Arena-Cemento (Enlucido)	0,3344	No tiene	0
Madera Común	0,2726	Tierra	0,1911	Madera Común	0,5475
Caña	0,0593	Mármol	2,995	Caña	0,015
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115	Madera Fina	0,8292
Madera y Ladrillo	0,1483	Marmolina	1,235	Aluminio	0,7539
Bóveda de Ladrillo	0,1483	Baldosa Cemento	0,6675	Enrollable	0,5862
Bóveda de Piedra	0,3707	Baldosa Cerámica	1,224	Hierro-Madera	0,0626
		Azulejo	1,3378	Madera Malla	0,03
<b>Paredes</b>		Grafiado	0,4577	Tol Hierro	0,6945
No tiene	0	Champiado	0,634		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	5,2057	<b>Ventanas</b>	
Madera Común	0,9151			No tiene	0
Caña	0,3751	<b>Revestimiento Exterior</b>		Hierro	0,69
Madera Fina	1,8237	No tiene	0	Madera Común	0,2507
Bloque	0,8664	Madera Fina	0,6275	Madera Fina	0,4007
Ladrillo	1,0314	Madera Común	1,0558	Aluminio	0,6438
Piedra	2,3441	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2301	Enrollable	0,237
Adobe	0,6564	Tierra	0,2014	Hierro-Madera	1
Tapial	0,5626	Mármol	2,307	Madera Malla	0,1404
Bahareque	0,5495	Marmeton	2,307		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	2,307	<b>Cubre Ventanas</b>	
		Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0,406	Hierro	0,1761
No Tiene	0	Grafiado	0,3106	Madera Común	0,366
Hormigón Armado	0,0445	Champiado	0,2086	Caña	0
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,5306	Madera Fina	0,6594
Hormigón Simple	0,0239	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Aluminio	0,4266
Hierro	0,0366	Cemento Alisado	2,417	Enrollable	0,3431
Madera Común	0,0286			Madera Malla	0,021
Caña	0,0251	<b>Revestimiento Escalera</b>			
Madera Fina	0,089	No tiene	0	<b>Closets</b>	
Ladrillo	0,0175	Madera Común	0,0191	No tiene	0
Piedra	0,0191	Caña	0,015	Madera Común	0,8507
		Madera Fina	0,07	Madera Fina	0,8597
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0,0056	Aluminio	0,7805
No Tiene	0	Tierra	0,0046	Tol Hierro	1,4675
Hormigón Armado (Losa)	1,9661	Mármol	0,0826		
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3433	Marmeton	0,0826	<b>Cubierta</b>	
Estereoestructura	12,18	Marmolina	0,0826	No Tiene	0
Madera Común	0,8279	Baldosa Cemento	0,0114	Arena-Cemento	0,2458
Caña	0,2809	Baldosa Cerámica	0,0623	Baldosa Cemento	0,8553
Madera Fina	1,1664	Grafiado	0,3531	Baldosa Cerámica	0,9648
		Champiado	0,3531	Azulejo	0,649
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0609	Fibro Cemento	0,8778
		<b>Tumbados</b>		Teja Común	0,8061
		No tiene	0	Teja Vidriada	1,264
		Madera Común	0,429	Zinc	0,5056
		Caña	0,161	Polietileno	0,8165
		Madera Fina	0,7132	Domos / Traslúcido	0,8165
		Arena-Cemento	0,2267	Ruberoy	0,8165
		Tierra	0,1831	Paja-Hojas	0,2177
		Grafiado	0,3998	Cady	0,117
		Champiado	0,2779	Tejuelo	0,4417
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	0,8054		
		Estuco	0,6722		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 25.53; y la constante P2 en el valor de: 25.43; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

**Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural**

<b>Años</b>	<b>Hormigón</b>	<b>Hierro</b>	<b>Madera fina</b>	<b>Madera Común</b>	<b>bloque Ladrillo</b>	<b>Bahareque</b>	<b>adobe/ Tapial</b>
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 de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años cumplidos	Estable	% a reparar	Total deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

**Artículo 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1% (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2% (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de

Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

**Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.3% (UNO PUNTO TRES POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

**Artículo 32.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 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 lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD).-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 35.- EPOCADE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se 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.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

**Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO**

a) **LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES** Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. 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 uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

El numeral 2, del literal b.), prescribe: “Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.”

**CAPÍTULO V**

**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, 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 de conformidad con la Ley.

**Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

- 1.- El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuesto adicional al cuerpo de bomberos

**Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.- Identificación predial
- 02.- Tenencia

03.- Descripción del terreno

04.- Infraestructura y servicios

05.- Uso y calidad del suelo

06.- Descripción de las edificaciones

07.- Gastos e Inversiones

**Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** 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 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. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

**Sectores homogéneos:**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL  
ÁREA RURAL DE NANGARITZA**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

**VALOR DEL SUELO RURAL POR SECTORES HOMOGÉNEOS**

SECTORES HOMOGÉNEOS	CALIDAD DEL SUELO							
	1	2	3	4	5	6	7	8
4.1	3575	3161	2747	2333	1881	1580	1091	677
5.2	1469	1299	1129	959	773	649	448	278
5.3	996	880	765	650	524	440	304	189
4.1.1	45968	40645	35323	30000	24194	20323	14032	8710
4.1.2	38306	33871	29435	25000	20161	16935	11694	7258
4.2	34202	30241	26281	22321	18001	15121	10440	6480
4.3	27581	24387	21194	18000	14516	12194	8419	5226

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento

de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE  
MODIFICACION POR INDICADORES**

- 1.- **GEOMÉTRICOS:**
- 1.1 **FORMA DEL PREDIO** **1.00 A 0.98**  
REGULAR  
IRREGULAR  
MUY IRREGULAR
- 1.2 **POBLACIONES CERCANAS** **1.00 A 0.96**

	CAPITAL PROVINCIAL		<b>5.3 DRENAJE</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
	CABECERA CANTONAL		EXCESIVO	
	CABECERA PARROQUIAL		MODERADO	
	ASENTAMIENTO URBANO		MAL DRENADO	
<b>1.3</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>2.26 A 0.65</b>	BIEN DRENADO	
	0.0001 a 0.0500		<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b>	<b>1.00 A 0.942</b>
	0.0501 a 0.1000		5 INDICADORES	
	0.1001 a 0.1500		4 INDICADORES	
	0.1501 a 0.2000		3 INDICADORES	
	0.2001 a 0.2500		2 INDICADORES	
	0.2501 a 0.5000		1 INDICADOR	
	0.5001 a 1.0000		0 INDICADORES	
	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			
<b>2.-</b>	<b>TOPOGRÁFICOS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>		
	PLANA			
	PENDIENTE LEVE			
	PENDIENTE MEDIA			
	PENDIENTE FUERTE			
<b>3.-</b>	<b>ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>	<b>1.00 A 0.96</b>		
	PERMANENTE			
	PARCIAL			
	OCASIONAL			
<b>4.-</b>	<b>ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>1.00 A 0.93</b>		
	PRIMER ORDEN			
	SEGUNDO ORDEN			
	TERCER ORDEN			
	HERRADURA			
	FLUVIAL			
	LÍNEA FÉRREA			
	NO TIENE			
<b>5.-</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO</b>			
<b>5.1</b>	<b>TIPO DE RIESGOS</b>	<b>1.00 A 0.70</b>		
	DESLAVES			
	HUNDIMIENTOS			
	VOLCÁNICO			
	CONTAMINACIÓN			
	HELADAS			
	INUNDACIONES			
	VIENTOS			
	NINGUNA			
<b>5.2</b>	<b>EROSIÓN</b>	<b>0.985 A 0.96</b>		
	LEVE			
	MODERADA			
	SEVERA			

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

Por lo que el valor 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 los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

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

$$S = \text{SUPERFICIE DEL TERRENO}$$

$$Fa = \text{FACTOR DE AFECTACIÓN}$$

$$Vsh = \text{VALOR DE SECTOR HOMOGENEO}$$

$$FaGeo = \text{FACTORES GEOMÉTRICOS}$$

$$FaT = \text{FACTORES DE TOPOGRAFIA}$$

$$FaAR = \text{FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO}$$

$$FaAVC = \text{FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN}$$

$$FaCS = \text{FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO}$$

$$FaSB = \text{FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS}$$

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

**Artículo 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.3‰ (Uno punto tres por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

**Artículo 46.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: 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 los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario 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 al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Artículo 47.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá 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.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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

**Artículo 48.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

**Artículo 49.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Es dada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, a los veintidós días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Lic. Irma E. Jiménez Cordero, Vicealcaldesa

f.) Lic. Julia R. Arrobo Gualán, Secretaria del Concejo Municipal, Encargada.

La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza Encargada, **CERTIFICA:** 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 2016 – 2017 DEL CANTÓN NANGARITZA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en las Sesiones Ordinarias del quince y veintidós de diciembre de dos mil quince, en primer y segundo debate, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha.

f.) Lic. Julia Rosario Arrobo Gualán, Secretaria del Concejo Municipal, Encargada.

**Guayzimi**, a los veinticuatro días de diciembre de dos mil quince. Al tenor de lo dispuesto en el Art. 322, del COOTAD, remito al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, tres ejemplares de **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 2016 – 2017 DEL CANTÓN NANGARITZA**, a fin que la sancione y promulgue de conformidad con la Ley.

f.) Lic. Julia Rosario Arrobo Gualán, Secretaria del Concejo Municipal, Encargada.

En la ciudad de Guayzimi, a los veinticuatro días de diciembre de dos mil quince, habiendo recibido tres ejemplares de **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 2016 – 2017 DEL CANTÓN NANGARITZA**, al tenor del Art. 322 del COOTAD, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo sea promulgado.

f.) Lic. Manuel Guillermo Zhiñín Quezada, Alcalde.

Guayzimi, 24 de diciembre de 2015.

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, ENCARGADA.-** Proveyó y firmó **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 2016 – 2017 DEL CANTÓN NANGARITZA**, el Lic. Manuel Guillermo Zhiñín Quezada, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA**, el veinticuatro de diciembre de dos mil quince.

f.) Lic. Julia Rosario Arrobo Gualán, Secretaria del Concejo Municipal, Encargada.

---

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

**Considerando:**

Que, el Art. 238 inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 1, 5 y 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen que los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización atribuyen al Concejo Municipal, facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, en concordancia con el artículo 55, literal i) y Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 172, inciso cuarto y Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y Art. 5 del Código *Orgánico* Tributario, establecen que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, le 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 obligatorio actualizar los mismos cada dos años.

Que, los Art. 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, disponen la actualización permanente de los catastros urbanos y rurales; y que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas el de las construcciones, en forma obligatoria se actualizará el catastro y la valoración predial urbana y rural cada bienio.

Que, el Art. 497 sobre la actualización de los impuestos establece que una vez realizada la actualización de los avalúos, sea revisado el monto del impuesto predial principal urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión lo hará el Concejo en Pleno, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, los Arts. 87 y 88 del Código Orgánico Tributario, norman las formas de determinación tributaria y establecen que cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 7 y 57 literal a y b del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Expide:**

**LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2016-2017**

**DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES**

**CAPÍTULO I**

**NORMAS COMUNES Y GENERALES**

**Art. 1.- Objeto de la Ordenanza.-** El objeto de la presente Ordenanza es regular la actualización del catastro predial urbano y rural del cantón Otavalo, así como sus avalúos para el bienio 2016 – 2017.

El sistema catastral predial comprende: el inventario de predios urbanos y rurales, la sistematización de la información predial del cantón, la determinación del valor de la propiedad, estructuración de procesos automatizados, la administración de la información, actualización y mantenimiento de todos sus elementos controles y seguimiento técnico de los productos esperados.

**Art. 2.- Finalidad de la Ordenanza.-** La finalidad de ésta Ordenanza es mantener actualizado el catastro y valoración predial de conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, a más de la determinación y recaudación de los impuestos prediales.

**Art. 3.- Definición del Catastro.-** Es el inventario o censo actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado, a particulares, estableciendo una correcta identificación física, jurídica y su valoración económica.

**Art. 4.- Dominio.-** De conformidad al Art. 599 del Código Civil, es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama nuda propiedad. Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no el verdadero titular. La posesión no implica titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno otro real.

**Art. 5.- El registro catastral.-** Comprenden básicamente dos actividades definidas:

**a.- La codificación catastral.-** Inicia considerando el Código de División Política Administrativa de la República del Ecuador (INEC), compuesta por **seis dígitos** numéricos de los cuales:

- Dos que identifican la Provincia (# 10).
- Dos que identifican el Cantón (# 04)
- Dos que identifican a las Parroquias Urbanas o Rurales.

A las Parroquias que configuran a la cabecera cantonal o urbanas se les codifica de 01 a 49 (El Jordán 01 y San Luís 02) y a las Parroquias Rurales de 51 a 99.

Respecto al Código Territorial que complementa la clave, comprenden **doce dígitos** numéricos:

- Dos para identificar la Zona.
- Dos para identificar el Sector.
- Dos para identificar a la Manzana en lo urbano y Polígono en lo rural.
- Tres para identificar al Predio; y,
- Tres para identificar las Propiedades Horizontales.
- **Total 18**

Respecto a la codificación de las zonas en las áreas urbanas serán a partir del 01, mientras que las zonas en las áreas rurales serán a partir de 51.

**b.- Levantamiento Predial.-** Se realiza en campo mediante brigadas y apoyado con orto fotos, luego se registra en la cartografía y en fichas catastrales con detalles y variables del predio, determinando su propietario, hecho generador, entre otras al menos:

1. Identificación del predio (clave)
2. Tenencia del predio (propietario)
3. Descripción física del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del predio
6. Descripción de las edificaciones

**Art. 6.- Valor de la Propiedad.-** El valor de la propiedad de acuerdo al Art. 495 del COOTAD, 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.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) Valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de otros inmuebles de condiciones similares u homogéneos, multiplicados por la superficie de terreno.
- b) El valor de las edificaciones, es el precio de las construcciones ejecutadas con carácter de permanentes, calculados por el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite simular la construcción de la obra que va ser evaluada, a costos actualizados y depreciados de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 7.- Actualización del catastro y sus avalúos.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, conforme al Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, mantendrá actualizado en forma permanente los catastros prediales urbano y rural, a través de la Dirección de Avalúos y Catastros.

En cumplimiento a lo establecido en el Art. 496 del COOTAD, se realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración predial urbana y rural cada bienio, así como la revisión del monto de los impuestos.

La Dirección de Avalúos y Catastros, notificará por los medios de comunicación la actualización de los avalúos prediales.

Inmediatamente de aprobados por el Concejo Municipal los nuevos valores de la propiedad urbana y rural, dentro del plazo de veintiún días calendario podrán formular reclamos administrativos fundamentados ante la Dirección de Avalúos y Catastros.

Dentro del término de treinta días de recibido el reclamo, la Dirección de Avalúos y Catastros dictará resolución motivada, la que se pondrá en conocimiento del reclamante.

**Art. 8.- Certificado Catastral.-** A través de la Ventanilla Integral de Servicios y Pagos en Línea, la Dirección de Avalúos conferirá la Certificación Catastral que contendrá un resumen de datos de la Ficha catastral, avalúo de la propiedad, entre otros que fueren solicitados por los contribuyentes, se otorgará previa solicitud escrita y verificando que no posea deudas pendientes con la municipalidad.

## CAPÍTULO II

### Art. 9.- NORMA TÉCNICA DE VALORACIÓN

#### Norma 1. Ámbito de aplicación.

Para calcular el valor o avalúo de los bienes inmuebles ubicados en Otavalo, se aplicará la presente norma técnica. Los datos e información valorativa formarán parte del sistema catastral predial.

#### Norma 2. Definiciones

1. Se entenderá como norma técnica valorativa, los conceptos, reglas y criterios que norman y regulan el cálculo o determinación de la valoración predial, constantes en el presente documento.
2. El valor o avalúo de los bienes inmuebles será el que consta en el sistema catastral predial, El valor o avalúo de mercado es el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar y que un vendedor estaría dispuesto a recibir por un bien inmueble, de contado, considerando las condiciones de mercado.
3. Se denomina valores del suelo o terreno, de las construcciones y adicionales constructivos al conjunto de valores y criterios técnicos establecidos en la presente norma valorativa que servirán de base para calcular los valores o avalúos prediales.

#### Norma 3. Metodología

1. Para el cálculo o determinación del avalúo se tomará como referencia el valor de mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con, las disposiciones legales vigentes.
2. En los casos en donde no existe o ha sido escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, serán aplicados como referencia otros procedimientos que están debidamente sustentados, pudiendo ser éstos: Método de reposición, método del potencial de desarrollo y método comparativo.

3. El avalúo de los predios estará conformado por el avalúo del suelo, de las construcciones, estos dos últimos, en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

$$Ap= Al + Ac$$

Donde:

Ap= Avalúo del predio

Al= Avalúo del lote

Ac= Avalúo de la construcción

#### Norma 4. Clasificación del terreno o suelo

Para efectos de su inclusión en el catastro predial y conforme el COOTAD y de acuerdo a su aprovechamiento el suelo se clasifica en:

1. Terreno urbano y de expansión urbana, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PDOT y otros instrumentos de planificación.
2. Terreno rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

#### Norma 5. Construcciones y adicionales constructivos

Se considerarán como construcciones dentro del catastro y de la valoración predial, los siguientes elementos:

1. Las edificaciones que estén construidos con cualquier tipo de elementos o materiales, sin considerar el sitio de su emplazamiento o implantación, clase de suelo o uso destinado.

### VALORACIÓN DEL TERRENO O SUELO URBANO

#### Norma 6. Delimitación del terreno o suelo urbano

Se sujetará al estudio realizado por la Dirección de Planificación y aprobado por el Concejo Municipal, mediante Ordenanza.

#### Norma 7. Delimitación de polígonos o áreas de intervención valorativas ZONAS HOMOGENEAS

Para determinar el valor base del terreno se definirán por zonas homogéneas que se denominarán polígonos o áreas de intervención valorativas de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, para lo cual se aplicarán los siguientes criterios y consideraciones:

1. Clasificación del suelo: Se determinará si es suelo urbano o rural.

2. Tipología de las construcciones: Se considerará la categoría de acabados predominantes del sector.
3. Servicios e infraestructura: Si tiene el sector agua potable, energía eléctrica, telefonía, alcantarillado y el tipo de materiales predominantes que tienen las vías (asfaltado, adoquinado, lastrado y tierra).
4. Estudios de desarrollo urbano: Los propuestos en el PDOT a mediano y a largo plazo.  
  
La división del Cantón Otavalo: En zona urbana y sus parroquias.
5. Circunstancias del mercado.  
  
Los sectores o áreas con valores del suelo homogéneos producto de los distintos usos.
6. Económico-Social.  
  
Definido por circunstancias o hechos sociales que valorizan o deprimen el valor de mercado.

#### **Norma 8. Estudios de mercado del suelo urbano**

El valor de mercado, producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores de cada polígono o zona homogénea a aplicarse en los avalúos de las propiedades.

En el proceso de investigación de los valores de mercado del suelo urbano se tomará en cuenta la siguiente información:

1. Datos generales:
  - Precio y condiciones de venta.
  - Comparación con inmuebles similares para equipararlos y corregir sus posibles diferencias en valores.
2. Fuentes de información.
  - Para la recolección de datos, las fuentes de información podrán ser: transacciones, anuncios y/o ofertas.
3. Transacciones.- Esta es la mejor fuente y más segura porque tiene que ver con las operaciones reales llevadas a cabo en la compra-venta de los inmuebles.
  - Sin embargo debe entenderse que esta transacción se ha dado libre y voluntariamente por parte del comprador y el vendedor, sin estar obligados a la negociación.
  - Debe descartarse la información producida cuando alguien que compra o vende ha tenido una necesidad o urgencia, en razón de que en la operación existe una distorsión del valor comercial del bien.
4. Anuncios y/u ofertas.
  - Se tomará en cuenta la siguiente información:
  - Avisos de periódicos o revistas especializadas, internet.
  - Información de inmobiliarias.

- Datos de bienes raíces, empresas constructoras. y urbanizadoras.
- Avisos, carteles y vallas en el sector.
- Información de peritos evaluadores.

#### **Norma 9. Determinación de los valores unitarios**

Para su aplicación se considera dos formas o métodos: método directo y método indirecto.

1. Se llamará método directo cuando en el mercado inmobiliario se ha realizado una transacción en un tiempo menor a un año. El valor unitario del m2 de terreno será obtenido mediante la división entre el valor pagado sobre el área o superficie del lote.
2. Se llamará método indirecto cuando el producto de la investigación de los anuncios y/u ofertas del mercado inmobiliario se encuentran solares y se conoce sus valores de venta proporcionado por los propietarios, para estos casos se aplicará entre un 20% a 30% de porcentaje de rebaja del valor de solicitado, en consideración de que normalmente el valor referido está por encima del precio de mercado, y se asumirá este nuevo valor como de transacción final. Para obtener el valor del m2 de terreno, se aplicará el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior.

Con todos los datos obtenidos, se procederá a depurar la información para equipararla y corregir las posibles diferencias de valor que puedan encontrarse en las diferentes fuentes de información. Al considerar que normalmente la cantidad de datos de terreno normalmente no son de gran magnitud, el valor unitario por m2 de terreno corresponderá al promedio aritmético obtenida en la etapa de la investigación, valores que deberán compararse y establecerse para los lotes.

#### **Norma 10. Métodos complementarios de valoración**

Cuando en la investigación valorativa existe información de transacciones o de anuncios y/u ofertas de propiedades que a más del terreno existe construcción o no se ha encontrado ningún tipo de información, para obtener el valor del m2 de terreno podrá aplicarse como métodos complementarios los siguientes:

#### **Método de reposición, de potencial de desarrollo y de comparación o de características similares.**

1. Método de reposición- El método de reposición o de costo tiene por objeto establecer el avalúo de las construcciones y otras mejoras adicionales en base a realizar la obra exactamente igual a la que se quiere valorar, depreciando por edad y estado de mantenimiento.

En las transacciones realizadas en las cuales se conoce exactamente el valor de la compra-venta, el valor del terreno corresponderá a la diferencia entre el valor total del inmueble restado el valor de la construcción calculada, es

decir no se aplicará ningún porcentaje de rebaja del valor. Para el caso de los anuncios y/u ofertas, previo a restar el avalúo de la construcción calculada, se aplicará entre un 20% a 30% de porcentaje de rebaja al valor total de la propiedad.

En ambos casos, el valor unitario del m2 de terreno corresponderá al resultado de la división realizada entre el valor del terreno obtenido sobre los, m2 cuadrados del terreno o lote de estudio.

La obtención del valor de las construcciones será conforme a las normas técnicas contempladas en el presente documento y Ordenanza de Valoración vigente.

1. Precio de la construcción (Pc).- Se considerará el valor de las tipologías constructivas establecidas en la presente norma técnica valorativa.
2. Coeficiente de ocupación del suelo (COS).- Se considerara el coeficiente establecido en la regulación urbana vigente para el sector.
3. Método de Comparación.- En el caso de no disponer un precio en determinada Área de intervención, se establecerá valores por comparación con polígonos de similares características y se aplicará según el caso, factores de corrección del valor que pueden ser por topografía, obras de infraestructura, potencialidad del suelo.

**Norma 11. Valores del suelo o terreno**

Los valores del suelo estarán sustentados por el siguiente orden: valores en polígonos o Zonas y valores en lote.

1. Valores en polígono o Zonas.- En cada polígono se establecerá un valor básico referencial del m2 del suelo urbano y será aplicable al lote definido en cada uno de éstas.
2. Valor en lote.- Es el valor, corregido por los coeficientes que puedan aplicarse de acuerdo a las características que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo del lote.

A partir de la identificación del valor en Zona, se procederá a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el Lote del polígono o zona.

3. Investigación de la infraestructura predominante relacionado a los servicios como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc. y características de las vías en cuanto tiene que ver con los materiales (asfaltado, adoquinado, lastrado, empedrado y tierra).
4. Investigación de precios de mercado del suelo considerando la oferta y la demanda. En lo posible se deberá poner énfasis en obtener el precio de mercado de los lotes tipos que se establezcan para cada polígono.

**Norma 12. Graficación de polígonos o Zonas Homogéneas**

La línea de delimitación de los polígonos pasará por los linderos de los lotes, ejes de calles y ejes de quebradas. En el caso en que las quebradas consten en los archivos catastrales como predios, se tomará en cuenta esta condición para la delimitación de los polígonos correspondientes.

**FACTORES QUE AFECTAN AL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO**

Para determinar el valor individual del terreno, al valor que consta en el plano del valor por ejes y/o sectores homogéneos, se aplica los siguientes factores:

Indicador	Límite Factorial Inferior	Límite Factorial Superior
1.- Características del suelo	.93.....	1.0
2.- Topografía	.93.....	1.0
3.- Relación frente/fondo	.94.....	1.0
4.- Forma del terreno	.94.....	1.0
5.- Superficie del terreno	.94.....	1.0
6.- Localización en la manzana	.95.....	1.10
7.- Infraestructura básica	.88.....	1.0
8.- Vialidad	.88.....	1.0
9.- infraestructura complementaria	.93.....	1.0

La máxima afectación individual que puede darse a un predio por las características o condiciones desfavorables, partiendo del valor del sector o eje, es de hasta el 68 %.

El valor del terreno por sectores es el valor óptimo, superado únicamente cuando los coeficientes constan sobre la unidad, como es el caso de lotes esquineros o manzaneros.

**DETALLE DE FACTORES Y COEFICIENTES DE AFECTACIÓN AL VALOR DEL PREDIO**

1- Características del suelo	Coeficiente
Seco	1.0
Inundable	0.93
Húmedo	0.95
Cenagoso	0.93
2.- Topografía	Coeficiente
A nivel	1.10
Sobre nivel	0.90
Bajo nivel	0.70
Accidentado	0.98
Escarpado hacia arriba	0.95
Escarpado hacia abajo	0.95

En sectores considerados como exclusivos, para la aplicación del factor topografía deberá existir un sustento técnico debidamente fundamentado ya que no siempre éste demerita el valor del suelo, en ciertos casos puede ser un valor agregado por el factor vista o aireación natural.

<b>3- Forma</b>	Coficiente
Regular	1.00
Irregular	0.97
Muy Irregular	0.80
<b>4.- Localización en la manzana</b>	Coficiente
Esquinero	1.20
Manzanero	1.10
En cabecera	1.10
Intermedio	0.95
En Pasaje	0.97
Interior	0.85
<b>5.- Infraestructura básica</b>	Coficiente
Agua potable	.96..... 1.00
Alcantarillado	.96..... 1.00
Energía Eléctrica	.96..... 1.00
<b>6.- Vialidad</b>	Coficiente
Adoquín	1.00
Asfalto	1.10
Piedra	0.95
Lastre	0.92
Tierra	0.85
<b>7.- Infraestructura complementaria y servicios</b>	Coficiente
Aceras	.93..... 1.0
Bordillos	.95.....1.0
Teléfono	.98.....1.0
Recolección de basura	.93..... 1.0
Aseo de calles	.95..... 1.0

**8.- Formula del valor del suelo individual:**

$$VIP = \dots\dots\dots S \times Vsh \times Fa$$

- $Fa = \dots\dots\dots CoCS \times CoT \times CoFF \times CoFo \times CoS \times CoL \times CoIB \times CoV \times CoIBC$

Donde:

- $VIP = \dots\dots\dots$  Valor Individual del predio
- $Fa = \dots\dots\dots$  Factor de afectación
- $S = \dots\dots\dots$  Superficie del predio

- $Vsh = \dots\dots\dots$  Valor del sector homogéneo o eje
- $CoCS = \dots\dots\dots$  Coficiente de características del suelo
- $CoT = \dots\dots\dots$  Coficiente de topografía
- $CoFF = \dots\dots\dots$  Coficiente de relación frente fondo
- $CoFo = \dots\dots\dots$  Coficiente de forma
- $CoS = \dots\dots\dots$  Coficiente de superficie
- $CoL = \dots\dots\dots$  Coficiente de localización
- $CoIB = \dots\dots\dots$  Coficiente de infraestructura básica
- $CoV = \dots\dots\dots$  Coficiente de Vialidad
- $CoIBC = \dots\dots\dots$  Coficiente de Infraestructura básica complementaria y servicios

**a) VALOR DE EDIFICACIONES**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, simulando presupuestos de obra a costos actualizados en las que constarán:

- **Indicadores de carácter general:** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
- **De su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.
- **De acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.
- **En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas.
- **Otras inversiones:** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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 asignarán los índices de participación. Además se define **la constante** de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, de acuerdo al cuadro adjunto:

**CONSTANTE COEFICIENTE**

Descripción	UN PISO	MAS DE DOS PISOS
Ciudad	33.000	32.000
Parroquias	33.000	32.000
Área Rural	23.000	22.000

Columnas y Pilastras	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
No Tiene	0	<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
Hormigón Armado	2.3685				
Pílotes	1.4130	<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarios</b>	
Hierro	1.2415	No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	1.0891	Madera Común	0.2150	Pozo Ciego	0.1090
Caña	0.4230	Caña	0.0755	Canaliz.Aguas Servidas	0.1530
Madera Fina	0.5300	Madera Fina	1.4230	Canaliz.Aguas Lluvias	0.1530
Bloque	0.4680	Arena-Cemento	0.3284	Canaliz. Combinado	0.5490
Ladrillo	0.4528	Tierra	0.0000		
Piedra	0.5008	Mármol	4.0192	<b>Baños</b>	
Adobe	0.4528	Marmeton	2.1920	No tiene	0
Tapial	0.4680	Marmolina	1.3375	Letrina	0.0876
		Baldosa Cemento	0.5000	Baño Común	0.0958
<b>Vigas y Cadenas</b>		Baldosa Cerámica	0.7380	Medio Baño	0.1124
No tiene	0	Parquet	1.4230	Un Baño	0.1537
Hormigón Armado	0.7528	Vinyl	0.4502	Dos Baños	0.3073
Hierro	0.418	Duela	0.5420	Tres Baños	0.4610
Madera Común	0.4543	Tablon / Gress	1.4230	Cuatro Baños	0.6064
Caña	0.1124	Tabla	0.2980	+ de 4 Baños	0.7519
Madera Fina	0.6170	Azulejo	0.6490		
		Cemento Alisado	0.5049	<b>Eléctricas</b>	
<b>Entre Pisos</b>				No tiene	0
No Tiene	0	<b>Revestimiento Interior</b>		Alambre Exterior	0.5940
Hormigón Armado	0.7528	No tiene	0	Tubería Exterior	0.6250
Hierro	0.4180	Madera Común	1.3457	Empotradas	0.6460
Madera Común	0.4543	Caña	0.3795		
Caña	0.1124	Madera Fina	3.7260	<b>Tumbados</b>	
Madera Fina	0.4220	Arena-Cemento	0.4240	No tiene	0
Madera y Ladrillo	0.2173	Tierra	0.2400	Madera Común	0.4420
Bóveda de Ladrillo	0.1485	Marmol	2.995	Caña	0.1610
Bóveda de Piedra	0.6251	Marmeton	2.115	Madera Fina	2.5010
		Marmolina	1.235	Arena-Cemento	0.2850
<b>Paredes</b>		Baldosa Cemento...	0.6675	Tierra	0.1815
No tiene	0	Baldosa Cerámica	1.224	Grafiado	0.4250
Hormigón Armado	0.7037	Azulejo	2.1762	Champiado	0.4040
Madera Común	3385	Grafiado	1.1360	Fibro Cemento	0.6630
Caña	0.3385	Champiado	0.634	Fibra Sintética	2.2120
Madera Fina	1.6650	Piedra o Ladrillo Hornamental	2.7537	Estuco	0.6086
Bloque	0.8140				
Ladrillo	0.7300	<b>Revestimiento Exterior</b>		<b>Cubierta</b>	
Piedra	0.4881	No tiene	0	No Tiene	0
Adobe	0.5701	Madera Fina	0.8413	Arena-Cemento	0.3100
Tapial	0.5130	Madera Común	0.7679	Baldosa Cemento	0.5090
Bahareque	0.4130	Arena-Cemento	0.1970	Baldosa Cerámica	0.7510
Fibro-Cemento	0.7011	Tierra	0.143	Azulejo	0.6490
		Marmol	1.1095	Fibro Cemento	0.6657
<b>Escalera</b>		Marmeton	1.1095	Teja Común	0.7910
No Tiene	0	Marmolina	1.1095	Teja Vidriada	1.2400
Hormigón Armado	0.4051	Baldosa Cemento	0.2227	Zinc	0.4220
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Baldosa Cerámica	0.406	Polietileno	0.8165
Hormigón Simple	0.094	Grafiado	0.4863	Domos / Traslúcido	0.8165
Hierro	0.1885	Champiado	0.2086	Ruberoy	0.8165
Madera Común	0.069	Aluminio	3.5349	Paja-Hojas	0.1981
Caña	0.0251	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072	Cady	0.1170
Madera Fina	0.089	Cemento Alisado	1.962	Tejuelo	0.3784
Ladrillo	0.044				
Piedra	0.0758	<b>Revestimiento Escalera</b>		<b>Puertas</b>	
		No tiene	0	No tiene	0
<b>Cubierta</b>		Madera Común	0.0222	Madera Común	0.7848
No Tiene	0.0000	Caña	0.015	Caña	0.0150
Hormigón Armado	1.8600	Madera Fina	0.1490	Madera Fina	1.4233
Hierro	1.3090	Arena-Cemento	0.0170	Aluminio	1.6620
Estereo estructura	11.0493	Tierra	0.0045	Enrollable	0.8630
Madera Común	0.5500	Mármol	0.1030	Hierro-Madera	1.2010
Caña	0.2150	Marmeton	0.0601	Madera Malla	0.0300
Madera Fina	1.6540	Marmolina	0.0402	Tol Hierro	1.3966
		Baldosa Cemento	0.0310	<b>Ventanas</b>	
<b>Cubre Ventanas</b>		Baldosa Cerámica	0.0623	No tiene	0
No tiene	0	Grafiado	0.3531	Hierro	0.4091
Hierro	0.1850	Champiado	0.3531	Madera Común	0.1893
Madera Común	0.3296	Piedra o Ladrillo ornamental	0.0454	Madera Fina	0.3530
Caña	0			Aluminio	0.4740
Madera Fina	0.7150	<b>Closets</b>		Enrollable	0.2370
Aluminio	0.3852	No tiene	0	Hierro-Madera	1.0000
Enrollable	0.6290	Madera Común	0.4424	Madera Malla	0.1344
Madera Malla	0.0210	Madera Fina	0.8820	Tol Hierro	1.2992
		Aluminio	0.7225		

**MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA  
EDIFICACIÓN POR EL ESTADO DE  
CONSERVACIÓN**

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 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 del estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de: estable, a reparar y obsoleto.

Estable	A Reparar	A Reparar
0.95	0.75	0.40

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

- **Valor por m2 de la edificación** = Sumatoria de factores de:

Participación por rubro x constante de correlación del valor de 25 para 1 piso y 24 para 2 o más pisos x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

- **Valor total de la edificación** = Valor del m2 de la edificación x la superficie.

**Art 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-** Está compuesto por el valor del terreno y el de valor de la construcción.

**a) VALOR DEL TERRENO.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, con este propósito y de conformidad al Art. 502 del COOTAD, el Concejo Municipal aprobará mediante Ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer ejes comerciales y/o sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Sobre estos ejes y sectores homogéneos se realiza la investigación de precios de venta de los inmuebles, información que mediante un proceso de comparación en condiciones similares u homogéneas y de varias fuentes, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra.

**ÁREA URBANA DE OTAVALO:**

**Eje Turístico: (Verde) \$ 600**

- Calle Bolívar: desde la Piedrahita hasta la calle Quiroga.
- Calle Sucre: desde la García Moreno hasta la calle Quiroga.
- Calle García Moreno: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Juan Montalvo: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Avenida Abdón Calderón: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Colón: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Morales: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Salinas: desde la Bolívar hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Quiroga: desde la Bolívar hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Modesto Jaramillo: desde la Salinas hasta la Quiroga.

**Eje Comercial 1: (Turqueza) \$ 500**

- Calle Roca: desde la calle Piedrahita hasta la Calle Quiroga.
- Calle Sucre: desde la Piedrahita hasta la García Moreno.
- Calle García Moreno: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Juan Montalvo: desde la Roca hasta la Bolívar y desde la Sucre hasta la M. Jaramillo.
- Avenida Abdón Calderón: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Colón: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Morales: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Salinas: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Quiroga: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.

**Eje Comercial 2: (Rojo) \$ 400**

- Calle Atahualpa: desde la calle Olmedo hasta la Collahuazo.
- Calle Roca: desde la Olmedo hasta la Piedrahita y desde la Quiroga a la Av. Quito.

- Calle Bolívar: desde la Mejía hasta la Piedrahita y desde la Quiroga hasta la Av. Quito.
- Calle Sucre: desde la Olmedo hasta la Piedrahita y desde la Quiroga hasta la Av. Quito. Calle García Moreno: entre la Atahualpa y Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Juan Montalvo: entre la Atahualpa y Roca.
- Avenida Abdón Calderón: entre la Atahualpa y Roca y desde la Sucre hasta la 31 de Octubre.
- Calle Colón: entre calle Atahualpa y calle Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Morales: entre calle Atahualpa y calle Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Salinas: entre calle Atahualpa y calle Roca.
- Calle Quiroga: entre calle Atahualpa y Roca.
- Av. Quito: entre calle Atahualpa y Sucre.
- Calle Modesto Jaramillo: entre calle García Moreno y Calle Quiroga.

**Eje Comercial 3: (Amarillo) \$ 300**

- Calle Roca: desde la Av. Quito hasta el Redondel.
- Calle Bolívar: desde la Av. Quito hasta el Redondel.
- Calle Sucre: desde la Av. Quito hasta la Estados Unidos.
- Calle 31 de Octubre: desde la calle Juan Montalvo hasta la Panamericana.
- Calle Colón: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Calle Morales: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Calle Salinas: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Pasaje Saona: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Calle Quiroga: entre Modesto Jaramillo y 31 de Octubre.
- Av. Quito: entre la calle Sucre y calle 31 de Octubre.
- Calle Estados Unidos: entre calle Sucre y calle Bolívar.
- Neptalí Ordóñez desde la Atahualpa hasta la Sucre.
- Piedrahita: entre Sucre y Río Tejar.

**Eje Comercial 4: (Fucsia) \$ 200**

- Av. Juan de Albarracín: entre calle Av. Atahualpa – Hernando de Paredes.
- Hernando de Paredes: entre Juan de Albarracín y Sebastián Manrique.
- Sebastián Manrique: entre la Hernando de Paredes y Francisco de Araujo.
- Av. Alfonso Cisneros: entre la Panamericana y Atahualpa.
- Calle de los Sarances: entre calle de los Corazas y calle del Yamor.
- Calle Pedro Hernández de la Reina: entre Panamericana y Francisco de Araujo.
- La Panamericana: entre calle Carlos Ubidia Albuja y Segundo J. Castro, desde la Dr. Heras hasta la Pedro Alarcón; y desde la Bolívar hasta la quebrada Magdalena.
- Calle Virgilio Chávez: entre Av. Juan de Albarracín y Calle César Dávila.
- Calle Manuel Andrade: entre Panamericana y Segundo Pinto.
- Calle Los Corazas: entre el Río Machángara y la José Prado.
- José Prado: entre los Corazas y Luis Chávez Guerrero
- Calle Abdón Calderón: entre 31 de Octubre y Av. Luis Cisneros.
- Atahualpa: entre la Collahuazo y José M. Troya.
- Vía Selva Alegre: entre Panamericana y Gral. Miguel de Jijón.

**Eje Comercial 5: (Verde oscuro) \$ 150**

- Calle Segundo Castro: desde la Panamericana hasta la Luis F. Cisneros.
- Calle Luis Cisneros: desde la Panamericana hasta la Morales.
- Calle Dr. Heras: desde la Panamericana hasta el Río El Tejar.
- Panamericana: entre la Segundo Castro y Dr. Heras; desde la Pedro Alarcón hasta la Bolívar.
- Vía Selva Alegre: entre Gral. Miguel de Jijón y vía a Cotama.
- Calle Pedro Pérez: entre Panamericana y Pasaje 2.

- Calle Esteban Peralta entre vía Selva Alegre y Calle María Pijal

**Eje Comercial 6: (Verde Claro) \$ 80**

- Calle Pedro Alarcón: entre Panamericana y calle 4.
- Calle Valle del Tambo: entre Pedro Alarcón y Jorge Icaza.
- Calle Principal de la Urbanización Jacinto Collahuazo IV Etapa

**Valor por Sectores Homogéneos:**

- Sector 1 (rojo)..... \$ 400
- Sector 2 (azul oscuro)..... \$ 300
- Sector 3 (azul)..... \$ 200
- Sector 4 (lila)..... \$ 150
- Sector 5 (verde)..... \$ 100
- Sector 6 (naranja)..... \$ 80
- Sector 7 (café)..... \$ 50
- Sector 8 (amarillo)..... \$ 35

**CAPÍTULO III****Art. 11.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-****a) Valor de terrenos rurales.**

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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual y su valoración, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre: **textura de la capa arable** (capa mas rica en nutrientes para las plantas), **nivel de fertilidad** (Cantidad de nutrientes en el suelo), **Ph** (regula el grado de solubilidad de los minerales para la absorción de las plantas), **salinidad** (cantidad de sales minerales en el suelo), **capacidad de intercambio catiónico** (capacidad de arcilla y materia orgánica), **contenido de materia orgánica** (cantidad de humus), **profundidad efectiva del perfil** (espacio en que las raíces de las plantas comunes pueden penetrar sin mayor obstáculo), **apreciación textural del suelo** (textura fina o gruesa del suelo), **drenaje** (capacidad de evacuar el agua), **relieve** (topografía del suelo), **erosión** (desgaste del suelo), **índice climático** (clima o temperatura del ambiente) y **exposición solar** (clima del ambiente), resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos; expresado en el cuadro siguiente:

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 3,1	132.000	118.800	<b>100.000</b>	86.000	72.000	56.000	42.400	25.000
SH 3.2	79.167	70.833	<b>60.000</b>	51.667	43.333	33.333	25.000	15.000
SH 4.3	45.968	41.129	34.839	<b>30.000</b>	25.161	19.355	14.513	8.710
SH 4.4	5.363	4.798	4.065	<b>3.500</b>	2.935	2.258	1.694	1.016
SH 6.4	1.900	1.700	1.440	1.240	1.040	<b>800</b>	600	360
SH 7.5	633	567	480	413	347	267	<b>200</b>	120

Al valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos:

- Geométricos; Localización, forma, superficie,

- Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte.
- Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional.
- Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea,



**5.3.- DRENAJE**

- Excesivo
- Moderado
- Mal drenado
- Bien drenado

**Coefficientes**

0.960  
0.980  
0.960  
1.000

**5.4.- RIEGO**

- Permanente
- Parcial
- Ocasional
- No tiene

**Coefficientes**

1.500  
1.200  
0.973  
0.960

**6.- Servicios básicos**

- 5 Indicadores
- 4 Indicadores
- 3 Indicadores
- 2 Indicadores
- 1 Indicador
- 0 Indicadores

**Coefficientes**

1.200  
1.100  
1.000  
0.965  
0.953  
0.942

Las particularidades físicas de cada terreno 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.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo 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 aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno rural

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

- $Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$

Donde:

- VI = Valor individual del terreno
- S = Superficie del terreno
- Fa = Factor de afectación
- Vsh = Valor de sector homogéneo
- CoGeo = Coeficientes geométricos
- CoT = Coeficiente de topografía
- CoAR = Coeficiente de accesibilidad al riego
- CoAVC = Coeficiente de accesibilidad a vías de comunicación
- CoCS = Coeficiente de calidad del suelo
- CoSB = Coeficiente 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.

**CENTROS POBLADOS RURALES.**

Dentro del Centro poblado de las Parroquias igualmente se ha tomado en consideración el uso, ocupación del suelo, consolidación de los sectores y el análisis cuantitativo de la información catastral basados en la infraestructura básica, infraestructura complementaria, servicios urbanos municipales y condiciones de funcionamiento urbano; además de la comercialización de los predios con un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas en un 20% en el sector homogéneo 1 y el 10% en los demás sectores.

**b) Valor de edificaciones rurales**

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

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M<sup>2</sup>  
DE EDIFICACIÓN CATASTRO RURAL 2016-2017**

Columnas y Pilastras	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
No Tiene	0	<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
Hormigón Armado	2.3685				
Pilotes	1.4130	<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarios</b>	
Hierro	1.2415	No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	1.0891	Madera Común	0.2150	Pozo Ciego	0.1090
Caña	0.4230	Caña	0.0755	Canaliz..Aguas Servidas	0.1530
Madera Fina	0.5300	Madera Fina	1.4230	Canaliz..Aguas Lluvias	0.1530
Bloque	0.4680	Arena-Cemento	0.3284	Canaliz Combinado	0.5490
Ladrillo	0.4528	Tierra	0.0000		
Piedra	0.5008	Mármol	4.0192	<b>Baños</b>	
Adobe	0.4528	Marmeton	2.1920	No tiene	0
Tapial	0.4680	Marmolina	1.3375	Letrina	0.0876
		Baldosa Cemento	0.5000	Baño Común	0.0958
<b>Vigas y Cadenas</b>		Baldosa Cerámica	0.7380	Medio Baño	0.1124
No tiene	0	Parquet	1.4230	Un Baño	0.1537
Hormigón Armado	0.7528	Vinyl	0.4502	Dos Baños	0.3073
Hierro	0.418	Duella	0.5420	Tres Baños	0.4610
Madera Común.	0.4543	Tablon / Gress	1.4230	Cuatro Baños	0.6064
Caña	0.1124	Tabla	0.2980	+ de 4 Baños	0.7519
Madera Fina	0.6170	Azulejo	0.6490		
		Cemento Alisado	0.5049	<b>Eléctricas</b>	
<b>Entre Pisos</b>				No tiene	0
No Tiene	0	<b>Revestimiento Interior</b>		Alambre Exterior.	0.5940
Hormigón Armado	0.7528	No tiene	0	Tubería Exterior	0.6250
Hierro	0.4180	Madera Común	1.3457	Empotradas	0.6460
Madera Común	0.4543	Caña	0.3795		
Caña	0.1124	Madera Fina	3.7260	<b>Tumbados</b>	
Madera Fina	0.4220	Arena-Cemento	0.4240	No tiene	0
Madera y Ladrillo	0.2173	Tierra	0.2400	Madera Común	0.4420
Bóveda de Ladrillo	0.1485	Marmol	2.995	Caña	0.1610
Bóveda de Piedra	0.6251	Marmeton	2.115	Madera Fina	2.5010
		Marmolina	1.235	Arena-Cemento	0.2850
<b>Paredes</b>		Baldosa Cemento	0.6675	Tierra	0.1815
No tiene	0	Baldosa Cerámica	1.224	Grafiado	0.4250
Hormigón Armado	0.7037	Azulejo	2.1762	Champiado	0.4040
Madera Común	3385	Grafiado	1.1360	Fibro Cemento	0.6630
Caña	0.3385	Champiado	0.634	Fibra Sintética	2.2120
Madera Fina	1.6650	Piedra o Ladrillo Hornamental	2.7537	Estuco	0.6086
Bloque	0.8140				
Ladrillo	0.7300	<b>Revestimiento Exterior</b>		<b>Cubierta</b>	
Piedra	0.4881	No tiene	0	No Tiene	0
Adobe	0.5701	Madera Fina	0.8413	Arena-Cemento	0.3100
Tapial	0.5130	Madera Común	0.7679	Baldosa Cemento	0.5090
Bahareque	0.4130	Arena-Cemento	0.1970	Baldosa Cerámica	0.7510
Fibro-Cemento	0.7011	Tierra	0.143	Azulejo	0.6490
		Marmol	1.1095	Fibro Cemento	0.6657
<b>Escalera</b>		Marmetón	1.1095	Teja Común	0.7910
No Tiene	0	Marmolina	1.1095	Teja Vidriada.	1.2400
Hormigón Armado	0.4051	Baldosa Cemento	0.2227	Zinc	0.4220
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Baldosa Cerámica	0.406	Polietileno	0.8165
Hormigón Simple	0.094	Grafiado	0.4863	Domos / Traslúcido	0.8165
Hierro	0.1885	Champiado	0.2086	Ruberoy	0.8165
Madera Común	0.069	Aluminio	3.5349	Paja-Hojas	0.1981
Caña	0.0251	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072	Cady	0.1170
Madera Fina	0.089	Cemento Alisado	1.962	Tejuelo	0.3784
Ladrillo	0.044				
Piedra	0.0758	<b>Revestimiento Escalera</b>		<b>Puertas</b>	
		No tiene	0	No tiene	0
<b>Cubierta</b>		Madera Común	0.0222	Madera Común	0.7848
No Tiene	0.0000	Caña	0.015	Caña	0.0150
Hormigón Armado	1.8600	Madera Fina	0.1490	Madera Fina	1.4233
Hierro	1.3090	Arena-Cemento	0.0170	Aluminio	1.6620
Estereo estructura	11.0493	Tierra	0.0045	Enrollable	0.8630
Madera Común	0.5500	Mármol	0.1030	Hierro-Madera	1.2010
Caña	0.2150	Marmeton	0.0601	Madera Malla	0.0300
Madera Fina	1.6540	Marmolina	0.0402	Tol Hierro	1.3966
		Baldosa Cemento	0.0310	<b>Ventanas</b>	
<b>Cubre Ventanas</b>		Baldosa Cerámica	0.0623	No tiene	0
No tiene	0	Grafiado	0.3531	Hierro	0.4091
Hierro	0.1850	Champiado	0.3531	Madera Común	0.1893
Madera Común	0.3296	Piedra o Ladrillo ornamental	0.0454	Madera Fina	0.3530
Caña	0			Aluminio	0.4740
Madera Fina	0.7150	<b>Closets</b>		Enrollable	0.2370
Aluminio	0.3852	No tiene	0	Hierro-Madera	1.0000
Enrollable	0.6290	Madera Común	0.4424	Madera Malla	0.1344
Madera Malla	0.0210	Madera Fina	0.8820	Tol Hierro	1.2992
		Aluminio	0.7225		

## FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN 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

**MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 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 del estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de: estable, a reparar y obsoleto.

Estable	A Reparar	Total Deterioro
0.95	0.75	0.40

Sobre estos ejes y sectores homogéneos se realiza la investigación de precios de venta de los inmuebles, información que mediante un proceso de comparación en condiciones similares u homogéneas y de varias fuentes, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra.

**En la parroquia EUGENIO ESPEJO:**

**Eje Comercial 1:..... \$ 60**

- Vía Panamericana: entre Calle Abdón Calderón y Calle Jaime Roldós.

**Eje Comercial 2:..... \$ 40**

- Vía Panamericana: entre Calle Jaime Roldós y Calle G.

**Eje Comercial 3:..... \$ 30**

- Calle Bolívar: entre Abdón Calderón y Calle s/n.

**Valor por Sector Homogéneo:**

- Sector 1 (rojo)..... \$ 30
- Sector 2 (azul).....\$ 20
- Sector 3 (Verde).....\$ 15

**En la parroquia GONZÁLEZ SUÁREZ:**

**Valor por Sector Homogéneo:**

- Sector 1 (rojo)..... \$ 30
- Sector 2 (azul)..... \$ 25
- Sector 3 (verde)..... \$ 20
- Sector 4 (naranja)..... \$ 15

**En la parroquia SAN JUAN DE ILUMÁN:**

**Eje Comercial 1:.....\$ 35**

- Calle Simón Bolívar: entre calle Eugenio Espejo e Intiñan.

**Valor por Sector Homogéneo:**

- Sector 1 (rojo)..... \$ 30
- Sector 2 (azul)..... \$ 20
- Sector 3 (verde)..... \$ 15

**En la parroquia MIGUEL EGAS CABEZAS:**

**Valor por Sector Homogéneo:**

- Sector 1 (rojo) \$ 30
- Sector 2 (azul) \$ 20
- Sector 3 (verde) \$ 15

**En la parroquia SAN RAFAEL:**

**Valor por Sector Homogéneo:**

- Sector 1 (rojo)..... \$ 25
- Sector 2 (azul)..... \$ 20
- Sector 3 (verde)..... \$ 15
- Sector 4 (naranja)..... \$ 10

**En la parroquia SAN PABLO DEL LAGO:**

**Eje Comercial 1:.....\$ 40**

- Calle Sucre: entre Eloy Alfaro y Juan Montalvo.
- Tramo de vías que circunvalan al parque principal.

**Eje Comercial 2:..... \$ 30**

- Calle Sucre: entre Eloy Alfaro y 21 de Noviembre.

**Valor por Sector Homogéneo:**

- Sector 1 (rojo)..... \$ 30
- Sector 2 (azul)..... \$ 25
- Sector 3 (verde)..... \$ 20
- Sector 4 (naranja)..... \$ 15

**En la parroquia JOSÉ DE OUICHINCHE:**

**Eje Comercial 1:..... \$ 35**

- Calle Quito: entre la calle Bolívar y calle 12 de Octubre.
- Calle Simón Bolívar: entre la calle Isaac Barrera y calle 12 de Octubre.
- Tramo de vías que circunvalan al parque principal.

**Valor por Sector Homogéneo:**

- Sector 1 (rojo)..... \$ 30
- Sector 2 (azul)..... \$ 20
- Sector 3 (verde)..... \$ 10

**En la parroquia SELVA ALEGRE:****Valor por Sector Homogéneo:**

- SECTOR 1..... \$ 15
- SECTOR 2..... \$ 10

**En la parroquia SAN PEDRO DE PATAQUÍ:****Valor por Sector Homogéneo:**

- SECTOR 1..... \$ 15
- SECTOR 2..... \$ 10

**Art. 12.- Predios en Copropiedad.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio se aplicarán las reglas establecidas en el Art. 519 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**CAPÍTULO IV**

**Art. 13- Responsabilidad de los Notarios y Registradores.-** De conformidad al Art. 526 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios establecidos, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los(as) Notarios(as) exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo a autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haber pagado el impuesto correspondiente.

**TITULO II****DE LA DETERMINACION Y RECAUDACION DE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANO Y RURAL****CAPITULO I****NORMAS COMUNES Y GENERALES**

**Art. 14.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en esta Ordenanza es el Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal del cantón Otavalo; actuando también como sujeto activo por delegación, en el caso de la contribución predial del cero punto quince por mil (0,15%), que financia al Cuerpo de Bomberos del cantón Otavalo, en base al convenio suscrito para el efecto.

**Art. 15.- Sujetos Pasivos.-** Son sujetos pasivos, los y las 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código *Orgánico* Tributario y que sean propietarios (as) o usufructuarios (as) de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón.

**Art. 16.- Revisión del monto de impuestos.-** Conforme al Art. 497 del COOTAD, una vez realizada la actualización de los avalúos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, revisará 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.

**Art. 17.- Presentación de reclamos administrativos.-** De conformidad al Art. 392 del COOTAD, dentro del plazo de treinta días de emitidos los impuestos prediales, los o las contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos, para los casos y en las formas previstas en los Arts. 115 al 120 del Código Orgánico Tributario, ante el Director(a) Financiero (a) Municipal en base al Art. 383 del COOTAD, quien los resolverá en el plazo de treinta días.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refiere el inciso precedente, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 18.- Emisión de títulos de crédito.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal a través de la Unidad de Rentas, procederá con la emisión de valores de los impuestos y adicionales, hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la recaudación, valores que registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación en el caso del impuesto predial urbano, conforme lo establece el Art. 512 del COOTAD.

El cobro del impuesto predial rural, deberá notificarse a los y las contribuyentes por la prensa o por boleta, de conformidad al Art. 523, inciso segundo del COOTAD.

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

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión anual, el valor de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, será el valor vigente a la fecha de emisión del impuesto de cada año.

**Art. 19.- Pago del impuesto predial.-** Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año o del primer día hábil, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre.

El cobro de los impuestos prediales urbanos y rurales se realizará en efectivo, cheque certificado, tarjetas de crédito, transferencia bancaria o convenios de pago; pudiendo efectuarse en Ventanillas de Recaudación Municipal, Bancos u otros puntos de recaudación debidamente autorizados por el (la) señor(a) Alcalde (sa).

En el título de crédito del pago de los impuestos se establecerá el monto de los impuestos adicionales, 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. 20.- Interés de mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel que debió pagar el (la) contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción o pago, aplicando la tasa de interés equivalente a 1.5 veces la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador. De conformidad al Art. 21 del Código *Orgánico* Tributario, este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Si los títulos de crédito se hubieren expedido después del mes de julio, los intereses de mora y multas, correrán únicamente desde la fecha de su expedición.

**Art. 21.- Coactiva.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del (la) contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por vía coactiva el impuesto adeudado y los respectivos intereses de mora y costas de notificación y cobro.

Al contribuyente se le cobrará del total recuperado vía notificaciones prejudiciales las costas equivalentes a:

- a. El 8% en el sector urbano
- b. El 12% en el sector rural; y,
- c. El 15% cuando la recuperación se produzca a través de juicio coactivo.

**Art. 22.- Imputación de Pagos Parciales.-** De conformidad al Art. 47 del Código Orgánico Tributario, los pagos parciales se imputarán primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Conforme lo determina el Art. 48 del Código *Orgánico* Tributario, si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título más antiguo que no haya prescrito.

## CAPÍTULO II

### IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS

**Art. 23.- Objeto del Impuesto.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del cantón, determinados mediante la Ordenanza respectiva.

**Art. 24.- Hecho generador.-** La existencia del predio es la causa o hecho generador del tributo urbano gravado y la propiedad o dominio del mismo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbanas y rurales, para fines tributarios se considerará incluido en la zona que represente el mayor valor del predio.

**Art. 25.- Impuestos que gravan a los Predios Urbanos.-** Los predios urbanos del cantón Otavalo están gravados con los siguientes tributos que se cobran cada año:

- 1.- El impuesto predial principal, según lo determina el Art. 504 del COOTAD.
- 2.- El impuesto a los inmuebles no edificados del dos por mil (2 ‰) sobre el valor de los predios urbanos, establecido como recargo, acorde al Art. 507 del COOTAD.
- 3.- El impuesto a inmuebles no edificados en zonas urbanas identificadas como de Promoción Inmediata el 1 ‰ y el 2 ‰ por construcciones obsoletas ubicadas en zonas urbanas de conformidad al Art. 508 del COOTAD.

En el caso de solares no edificados, este impuesto se aplicará a partir de un año de la declaratoria municipal de la correspondiente zona de Promoción Inmediata; y, a las obsoletas el impuesto se cobrará un año después de la notificación del Director de Planificación.

- 4.- La contribución predial del cero punto quince por mil (0,15 ‰) a favor del Cuerpo de Bomberos de Otavalo, en cumplimiento a lo prescrito en el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios y convenio suscrito para el efecto.

**Art. 26.- Base Imponible.-** La base imponible, es el valor de la propiedad obtenido de conformidad al Art. 10 de la presente Ordenanza.

**Art. 27.- Determinación del Impuesto Predial.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa del **0,60 por mil (0,0006)**, calculado sobre el valor de la propiedad, que registrá para el bienio 2016 - 2017.

**Art. 28.- Valor Catastral de Propietarios de Varios Predios.-** Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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 en el Art. 505 del COOTAD.

**Art. 29.- Normas Relativas a Predios en Condominio.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la

copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 30.- Época de Pago.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

PERÍODO DE RECAUDACIÓN (en cualquier día de cada quincena)	PORCENTAJE 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 %

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512, inciso cuarto del COOTAD.

**Art. 31.- Deducciones, Rebajas y Exenciones.-** Determinado el valor del inmueble o base imponible, se considerarán las deducciones tributarias, exenciones de impuestos y exenciones temporales consideradas en los Arts. 503, 509 y 510 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas mediante la solicitud de parte del o la contribuyente ante la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año.

Conforme al Art.75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Ésta 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 uno proporcional al excedente. Cuando se tenga más de un predio, la exoneración se aplicará al predio de mayor avalúo.

Las solicitudes de exoneraciones o rebajas que se presenten posteriores al 30 de noviembre, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios urbanos y rurales del próximo ejercicio económico.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión anual, el valor de la

Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, será el valor vigente a la fecha de emisión del impuesto de cada año.

**Art. 32.-** De conformidad al Art. 17 de la presente Ordenanza, los reclamos que se presenten en forma posterior al 31 de enero serán considerados en el siguiente ejercicio económico, a excepción de las actualizaciones de propietarios o titulares de los predios, y por errores en el levantamiento de información.

### CAPÍTULO III

#### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 33.- Objeto del Impuesto.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados fuera de los límites urbanos del cantón, establecidos en la Ordenanza respectiva.

**Art. 34.- Hecho generador.-** La existencia del predio es la causa o hecho generador del tributo rural gravado y la propiedad o dominio del mismo.

**Art. 35.- Impuestos que gravan a la propiedad rural.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos:

1. El impuesto municipal principal, estipulado en el Art. 517 del COOTAD;
- 2.- La contribución predial del cero punto quince por mil (0,15%), a favor del Cuerpo de Bomberos de Otavalo, en cumplimiento a lo prescrito en el Art. 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, promulgada en Registro Oficial No. 815, del 19 de abril de 1979 y convenio suscrito para el efecto.

**Art. 36.- Base Imponible.-** La base imponible, es el valor de la propiedad obtenido de conformidad al Art. II de la presente Ordenanza.

**Art. 37.- Determinación del Impuesto Predial.-** Para determinar la cuantía del impuesto a los predios rurales, se aplicará la tarifa del **0,60 por mil (0,0006)** calculado sobre el valor de la propiedad que registrará para el bienio 2016 - 2017.

**Art. 38.- Forma y Plazo para el Pago.-** Del acuerdo al Art. 523 del COOTAD, el pago del impuesto podrá 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.

Sin embargo; por efectos operativos recaudatorios la forma y plazo de pago se efectuarán conforme al Art. 30 de la presente Ordenanza.

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

**Art. 39.- Predios en Copropiedad.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio se aplicará las reglas establecidas en el Art. 519 del COOTAD.

**Art. 40.- Exenciones y Deducciones.-** Determinado el valor del inmueble o base imponible, se considerarán las exenciones y deducciones establecidas en los Arts. 520 y 521 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley;

De conformidad al Art. 520 del COOTAD, se aplicarán exenciones a las siguientes propiedades:

- a. Las propiedades cuyo valor no excedan de quince Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General;
- b. Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- 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;
- d. Las propiedades de los gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.
- e. Tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f. Los terrenos que posean o mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal.
- g. Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h. Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de economía solidaria y las que utilicen tecnologías agro ecológicas.

Además, se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

De conformidad con el Art. 521 del COOTAD, se aplicarán deducciones por los siguientes conceptos:

- a. El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b. Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados, sujetándose a las reglas determinadas en este mismo Artículo del COOTAD.

#### CAPÍTULO IV

#### SANCIONES

**Art. 41.- Multas por Negar Información o Proporcionar Datos Falsos.-** Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el(la) Director(a) Financiero(a), previa notificación escrita del(la) Director(a) de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al doce y medio por ciento (12,5%) de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cincuenta por ciento (50%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento veinticinco por ciento (125%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolosamente, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Una vez emitidos los títulos de crédito por concepto de multas, éstas deberán ser pagadas por el (la) infractor(a) dentro de los ocho días de notificado(a) por el (la) Tesorero(a) Municipal. Vencido el plazo, se causará el interés por mora tributaria respectivo y se recaudará por la vía coactiva.

**Art. 42.- Sanciones por Incumplimiento de Responsabilidades Relacionadas con la Tributación Municipal.-** Las siguientes sanciones establecidas en el Art. 525 del COOTAD, serán impuestas por el (la) Directora(a) Financiero(a), previo los informes respectivos:

- a) “Los(as) evaluadores (as) que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

- b) Los(as) registradores(as) de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos prediales o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General; y,
- c) Los (as) empleados(as) y funcionarios(as) que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo 13 de la presente ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General.

**Art. 43.- Derogatorias.-** A partir de la vigencia de la presente, quedan derogada la Ordenanza que Regula la Conformación de los Catastros Prediales, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2014-2015, publicada en el Registro Oficial Nro. 619 del 16 de enero del 2012 y su Reforma publicada en el Registro Oficial Suplemento N° 168 del 23 de enero del 2014.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.-** Encárguese la ejecución de la presente *LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2016-2017*, a la Dirección de Avalúos y Catastros, a la Dirección Financiera y sus Unidades; y demás dependencias que tengan relación con la misma.

**Segunda.- Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en Registro Oficial.

#### DISPOSICION FINAL

**Primera.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Otavalo, a los once días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Abg. Gustavo Pareja Cisneros, Alcalde del GADMC Otavalo.

f.) Abg. Efraín Amaguaña M., Secretario General.

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO.- CERTIFICO:** Que la *“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO*

*PARA EL BIENIO 2016-2017”*, fue discutida, observada y posteriormente aprobado por el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, en dos debates, Sesión Extraordinaria de fecha nueve de diciembre de dos mil quince y Sesión Extraordinaria de fecha once de diciembre de dos mil quince, mismas que constan en Actas y Resolución de Concejo N° 261 de fecha nueve de diciembre de dos mil quince y Resolución Concejo N° 263 de fecha once de diciembre de dos mil quince. De conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Señor Alcalde para su sanción.

En la ciudad de Otavalo a los once días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Abg. Efraín Amaguaña M., Secretario General.

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO.-** En la ciudad de Otavalo, a los diez y seis días del mes de diciembre de dos mil quince, siendo las diez y seis horas.- **V i s t o s:** por cuanto la *“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2016-2017”*, reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo prescrito en el párrafo quinto del Art. 322 del COOTAD, **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación y publicación de conformidad al Art. 324 del COOTAD.

#### EJECÚTESE:

f.) Abg. Gustavo Pareja Cisneros, Alcalde del GADMC Otavalo.

**CERTIFICO:** Que el Señor Abogado Gustavo Pareja Cisneros, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la *“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2016-2017”*, a los diez y seis días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Abg. Efraín Amaguaña M., Secretario General.

**CERTIFICO:** Que es fiel copia del original.- Secretaría General.- Otavalo, 25 de enero de 2016.- f.) Ilegible.

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL  
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE**

**Considerando:**

Que, el Art 30 de la Constitución de la República del Ecuador que dispone: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica.”

Que, el Art 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal f), señala que los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas circunscripciones territoriales.

Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 26 en forma expresa manifiesta: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas entre otras medidas.”

Que, el Art. 321.- Ibídem.- de la Sección Segunda.- Tipos de Propiedad.- dispone: “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, el Art. 436 del mismo cuerpo legal (COOTAD) reconoce y autoriza: “Los Consejos, Concejos o Juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado.”

Que, el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, detalla claramente las clases de bienes incluidos los que pertenecen al Gobierno Autónomo Municipal: “ Son bienes de los gobiernos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Que, el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, reconoce como bienes de dominio privado del Concejo Municipal.- c) Los bienes Mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales. Que en el Cantón Paute existen bienes inmuebles tanto urbanos como dentro de las zonas de expansión urbana, en las cabeceras parroquiales, y centros poblados en posesión de los ciudadanos Pauteños, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la Ley son de propiedad municipal, por lo que la presente Ordenanza vendrá a dar una real solución a este problema social; por esta sola ocasión.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Paute, mediante el Departamento Financiero, mantendrá un inventario valorizado de los bienes de dominio privado municipal, en cumplimiento del mandato expreso del Art. 426 del COOTAD.

Que, el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en forma expresa reconoce la potestad así como faculta a los Gobiernos Autónomos Municipales y Distritales para establecer los procedimientos necesarios para alcanzar la titularización administrativa, a favor de los posesionarios y posesionarias de predios que carezcan de justo título inscrito.

**Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS, ADJUDICACION, ESCRITURACION Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES UBICADOS EN EL CANTON PAUTE.**

**CAPÍTULO PRIMERO**

**GENERALIDADES**

**Art. 1.- Fundamentos.-** El Concejo Municipal, considerando de que los actos posesorios que algunos ciudadanos Pauteños mantienen sobre determinados bienes inmuebles municipales y mostrencos, dentro del cantón, reconocen la necesidad de:

Adjudicar y legalizar la tenencia dentro de los territorios que comprenden el cantón Paute.

Otorgar escrituras públicas a los posesionarios de terrenos municipales y mostrencos.

Regularizar el crecimiento territorial del cantón, para lo cual se determinará claramente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas, y dentro de todo su territorio, de acuerdo a sus competencias.

Garantizar un auténtico ejercicio de los derechos de dominio de sus habitantes.

Conceder y legalizar el dominio de las tierras, siempre y cuando sobre estas tierras no pesen algún gravamen, que prohíba o limite su propiedad.

Cuantificar y establecer un valor y precio justo que se deberá pagar por las adjudicaciones y venta de lotes y fajas de terreno, apegándose a la realidad socio- económica de los solicitantes posesionarios.

Mediante ordenanza los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los posesionarios de predios que carezcan de título inscrito. No podrán titularizarse predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento o que correspondan a riberas de ríos y lagos. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.

**Art. 2.- Base Legal.-** La presente ordenanza tiene su base legal en lo que dispone el Art. 436 del COOTAD, que en forma expresa reconoce: “Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de usos privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado.”

**Art. 3.- Alcance de la presente Ordenanza.-** La presente ordenanza será de aplicación plena en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras cantonales, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Paute.

**Art. 4.- La posesión.-** Se debe considerar a la posesión como la tenencia de buena fe de una cosa determinada, con el ánimo de señor y dueño por un lapso ininterrumpido mínimo de CINCO (5) AÑOS, 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.

**Art. 5.- Beneficiarios.-** Se beneficiarán con las disposiciones de esta ordenanza, obteniendo la legalización de terrenos mostrencos, las personas que demuestren haber estado en posesión en los términos que constan en el Art. 4 de la misma.

## CAPÍTULO SEGUNDO

De los Bienes Inmuebles Municipales.

**Art. 6.- Bienes Municipales de dominio privado.-** Para este efecto se tendrá como todos aquellos que los determina el Art. 419 del Código Orgánico, de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

**Art. 7.- Bienes Mostrencos.-** Se considerarán como bienes mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido y que no tengan título debidamente inscrito, pudiendo dividirse estos bienes en:

**Lotes.-** Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanos, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

**Fajas.-** Se entenderá como tales a las porciones de terrenos que por su reducida dimensión o porque proviene de remanentes, rellenos, sobrantes de apertura de vías, caminos, canales y otros; que no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni puedan ser consideradas como para implementar en ellas espacios verdes.

**Art. 8.- Adjudicación Forzosa.-** Art.- 482 COOTAD.- “Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubiere presentado como oferentes, algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del

propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

**Art. 9.- Procedencia Legal para la regularización de bienes inmuebles municipales.-** Los bienes mostrencos clasificados como lotes, se legalizarán en base a la presente ordenanza, y serán considerados como tales aquellos que determina expresamente el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que se encuentren en posesión libre, ininterrumpida y pacífica, por un lapso mínimo de cinco años o más.

Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta por los propietarios de los predios colindantes, pero de haberse adjudicado a personas que no fueren colindantes, dicha adjudicación así como su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

**Art. 10.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute.-** Es la entidad propietaria de los bienes de dominio privado debidamente inventariados y valorizados de acuerdo a los procedimientos establecidos en esta ordenanza, esto es la Unidad Financiera informará, que el bien no es necesario a la administración, porque no está afectado con gravamen alguno, ni ha sido declarado para utilidad pública alguna, que el mismo no ha tenido un uso específico municipal y que es más conveniente su venta y enajenación perpetua a favor del poseionario o colindante según los casos de lotes o fajas, que permitan el mejoramiento de las condiciones de vida de dichos poseionarios o colindantes. Esta misma Dirección Financiera será quien emitirá un título de crédito en concepto del valor del predio, que deberá ser pagado por los beneficiarios.

**Art. 11.- El Departamento de Planificación por ser de su competencia, presentará para cada caso, los siguientes informes:**

Informe de regularización urbana y de las afecciones existentes para estos predios;

Realizará una inspección respectiva y analizará levantamiento planimétrico, a fin de determinar claramente la superficie, linderos y condiciones del bien inmueble.

**Art. 12.- El Departamento Jurídico:** a través del Procurador Síndico Municipal, informará luego de revisar el inventario actualizado de todos los bienes valorizados de dominio privado que llevará la Dirección Financiera, de que el bien inmueble forma parte de los bienes de la Municipalidad y que no existe sobre el reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de dicho predio.

**Art. 13.- Serán Administrativa, Civil y Penalmente responsables las autoridades y funcionarios que autoricen, dictaminen o presenten informes que contravengan las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.**

### CAPÍTULO TERCERO

Requisitos para solicitar la adjudicación y venta de los bienes Mostrencos.

**Art. 14.- Requisitos para solicitar escrituras de Lotes por los posesionarios.**

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al Alcalde o alcaldesa, solicitándole, la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión;
- c) Probar la posesión libre pacífica e ininterrumpida de mínimo cinco años atrás del bien inmueble que solicita su regularización; mediante declaración juramentada notariada.
- d) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación;
- e) Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Paute, si se encuentra o no inscrito el predio en el lugar, materia de la legalización;
- f) Certificado de no Adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Paute.

**Art. 15.- Requisitos para solicitar la adjudicación y regularización de fajas de terrenos.- Para el caso se requiere:**

- a) Ser mayor de edad;
- b) Petición al Alcalde o alcaldesa, solicitándole, la escrituración del bien inmueble que mantiene en posesión;
- c) Probar la posesión libre pacífica e ininterrumpida de mínimo cinco años atrás del bien inmueble que solicita su regularización; mediante declaración juramentada notariada.
- d) Copia de la cédula de identidad o ciudadanía y certificado de votación;
- e) Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Paute, si se encuentra o no inscrito el predio en el lugar, materia de la legalización;
- f) Certificado de no Adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Paute.

Para la adjudicación de los terrenos a los que se refiere este artículo, se aplicará a los procedimientos de la subasta que consagra el Art. 481 del COOTAD, para este caso serán debidamente reglamentados.

**Art. 16.- De las Entidades Públicas o Privadas con Finalidad Social.-** Para la legalización y regularización de bienes inmuebles en posesión de estas entidades estas se regirán por su propio ordenamiento jurídico previsto en la normativa al respecto para cada Institución Estatal.

**Art. 17.- De la Declaración juramentada y de la prueba de posesión.-** Las personas que soliciten la regularización de sus propiedades, probarán la posesión, con una declaración juramentada realizada ante Notario Público del cantón, la cual como mínimo deberá contener:

El lapso de tiempo de posesión que mantiene;

La determinación, ubicación y sectorización del lote de terreno (barrio, sector, parroquia), características y linderos actualizados.

Que no existe, reclamo, discusión, litigio o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen en contra de bien que se solicite su regularización;

Que se indique en forma expresa que se libera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute de toda responsabilidad por la información proporcionada por el solicitante.

### CAPÍTULO CUARTO

De la Comisión Municipal de Legalización de Tierras.

**Art. 18.- Conformación.-** Se crea la Comisión Municipal de Legalización de Tierras (COMLETP), el mismo que estará conformado multidisciplinariamente y con carácter de permanente, por los siguientes funcionarios:

El Señor/a Alcalde/sa o su delegado quien lo presidirá;

El Procurador Síndico Municipal,

Un funcionario de la Dirección de Planificación;

Un Funcionario del Departamento de Avalúos y Catastros;

Secretaria/o del Concejo Cantonal (con poder de voz pero no voto)

Estos funcionarios serán designados por el Alcalde o Alcaldesa, pudiendo de creerlo necesario el Alcalde o la Alcaldesa, incrementar el número de integrantes, o disminuirlo, al momento de su conformación inicial.

**Art. 19.- De la Certificación Financiera.-** la Dirección Financiera por medio de su Director, certificará si el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado, de no constar lo hará constar luego de cumplir el respectivo trámite; informará

si el bien ha dejado de ser útil, para la municipalidad, si es conveniente su enajenación, en otras palabras se referirá a la productividad del bien inmueble a favor de la municipalidad. Por último será quien emita el título de cobro o crédito, por el valor del terreno.

**Art. 20.- De la certificación de Planificación Territorial.-** El funcionario de Planificación Territorial presentará el informe de regularización urbana que contendrá entre otras cosas, las afecciones existentes en estos predios, de haberlas, y certificar la no existencia de gravámenes de no haberlos, deberá incluir el plano debidamente certificado por la Jefatura de Control Urbano de la Dirección de Planificación Territorial, en el que constan las vías existentes, y futuras circundantes al predio y aquellas que afectaren a dicho terreno. (Línea de Fábrica).

**Art. 21.- La Jefatura de Control Urbano certificará si el predio motivo de la solicitud de regularización se encuentra o no en una zona de riesgo.**

**Art. 22.- De la certificación de Avalúos y Catastros.-** El funcionario de Avalúos y Catastros realizará la inspección del predio a regularizarse, determinará; clave catastral, área de terreno, construcción, y avalúo municipal, además de ello dará el visto bueno, para dicha regularización.

**Art. 23.- Del Informe Jurídico.-** El Procurador Síndico Municipal quien a su vez será Presidente de la COMLETP, instrumentará el proceso de declaratoria por parte del Concejo Municipal de un bien mostrenco e informará que el bien forma parte de los bienes de dominio privado de la Municipalidad, cerciorándose para el efecto que el mismo conste en el inventario actualizado, procederá a informar si el bien inmueble no se encuentra en litigio, que no existe reclamo, discusión sobre la propiedad o derechos reales sobre el mismo.

**Art. 24.- Las Inspecciones.-** Las Inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el terreno o predio objeto de la legalización y regularización y los funcionarios de la COMLETP la efectuarán por cada trámite de manera conjunta y por una sola vez. Sus informes al respecto las presentarán en un plazo máximo de quince días.

**Art. 25.- Procuraduría Síndica.-** Procederá a instrumentar el proceso de publicación en la prensa local, o comunicar mediante boletines radiales, las legalizaciones de los bienes inmuebles a los que refiere la presente Ordenanza.

Una vez que se realice la correspondiente publicidad sobre el Plan Masivo de Legalizaciones de Tierras; el/la Procurador Síndico, emitirá un informe detallado de la manera en que se ha publicitado, informes que serán debidamente certificadas por el actuario de dicha dependencia.

#### CAPÍTULO QUINTO

Del trámite.

**Art. 26.- De la calificación de solicitudes.-** Una vez recibidas las solicitudes de legalización de los bienes

inmuebles a favor de los beneficiarios, el Presidente de la Comisión de Legalización COMLETP, calificará sobre la base de los requisitos previstos en esta ordenanza, la factibilidad, legitimidad y admisibilidad de la venta o adjudicación del bien inmueble, y entrará a trámite.

**Art. 27.- Notificaciones al peticionario.-** Con la resolución de no calificación, el presidente de la Comisión de Legalización de Tierras COMLETP, notificará al peticionario, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación si él lo considera necesario.

De ser calificada la solicitud, el Presidente de la COMLETP remitirá la información a los diferentes servidores municipales que integran la Comisión, para la elaboración de sus respectivos informes.

#### CAPÍTULO SEXTO

De la Adjudicación.

**Art. 28.-** Con los informes exigidos para el trámite de regularización en la presente ordenanza, y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, ampliaciones o impugnación, como consta en el Capítulo anterior, la Comisión de Legalización de Tierras, emitirá un informe para que sea conocido por el Concejo Municipal del cantón Paute, para que sea dicho cuerpo edilicio quien decida la declaración de bien Mostrenco, la adjudicación o venta del lote o faja de terreno, cuidando que se cumplan los requisitos de esta ordenanza.

De darse la negativa en al menos uno de los informes de los funcionarios de la Comisión Municipal de Legalización de Tierras (COMLETP), el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará al o los interesados, teniendo derechos estos últimos a la reclamación respectiva.

**Art. 29.-** Aprobada la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o faja de terreno por parte del Concejo Municipal de Paute, la, (COMLETP), remitirá la información a la Dirección Financiera Municipal, para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta.

Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble o aprobado el convenio de pago la COMLETP, procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso, así como toda la documentación que sea necesario, incluido el levantamiento planimétrico.

**Art. 30.-** La adjudicación.- Dictada la resolución de la declaratoria del bien mostrenco, la adjudicación o venta por parte del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación o la minuta y escritura de compra-venta y procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón. La protocolización ante el Notario Público de la adjudicación o venta deberá contener de forma obligatoria lo siguiente:

- a) La declaratoria y/o resolución de bien mostrenco, adjudicación y/o venta por parte del Concejo Municipal; y, que el bien se encuentre inventariado como bien privado municipal.
- b) Minuta emitida por la Procuraduría Síndica Municipal;
- c) Copia certificada de en la prensa, o en la página web o gaceta municipal de existir sobre el inicio del proceso y/o venta del predio.
- d) Certificación de la COMLETP, de que no se han presentado ningún reclamo respecto del proceso de regularización de tierras;
- e) El levantamiento planimétrico del terreno materia de la legalización; realizado por la Municipalidad a costa del peticionario
- f) Plano debidamente certificado, elaborado por la Dirección de Obras Públicas, en donde se certifique las vías existentes y futuras circundantes al predio y certificado de que el predio a legalizarse no se encuentra afectado.
- g) El documento que acredite el pago total del valor fijado para la legalización por la Dirección Financiera, o el recibo de la última cuota si es que se ha pactado un pago diferido.
- h) Certificado de Avalúo, emitido por la Dirección de Planificación Urbana Oficina de Avalúos y Catastros.
- i) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Paute,
- j) Copias de la Cédula de Identidad y Certificado de Votación;
- k) Para el caso de la adjudicación de fajas de terreno por medio de subasta pública, la resolución de adjudicación.
- l) Declaración juramentada realizada por el beneficiario o beneficiaria;
- m) El resto de documentos que exija el señor Notario del Cantón.

**Art. 31.- Catastros de los terrenos.-** Una vez resuelta la venta o adjudicación y realizado todo el trámite arriba detallado, la Comisión de Planificación Urbana, mediante la Oficina de Avalúos y Catastros, procederá a catastrarlo estableciendo el nombre o nombres de los nuevos propietarios, su cabida y superficie, y todos los demás datos propios del catastro. Para este efecto, el beneficiario otorgará una copia de la escritura pública o adjudicación protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, para que sea parte del archivo interno de la municipalidad;

**Art. 32.- Prohibición de Adjudicación.-** No se adjudicaran terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren afectados o que soporten gravámenes, o

afecciones para Obras futuras o que se encuentren en áreas de influencia del cantón, tampoco se lo hará en las zonas determinadas como de riesgo, ni en las zonas de protección forestal, ni en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento(30%), ni aquellas que corresponda a riberas de ríos, lagos , lagunas, playas, en general aquellos terrenos que este afectados dispuestas en las ordenanzas municipales y otras leyes conexas y que se encuentren vigentes.

**Art. 33.- Gastos.-** Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública, gastos de Notaría, Inscripción en el Registro de la Propiedad, publicaciones en la prensa, gastos de inspecciones, levantamiento topográfico, pago de alcabalas y todos los demás que sean necesarios para la legalización, correrán y serán de cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

Tabla de Valores para el Cobro de Levantamientos Planimétrico	
AREAS	VALOR
Lotes de hasta 350 m2	20 % de la Remuneración Básica Unificada
Lotes de 350.01 m2 a una hectárea (10000m2)	30 % de la Remuneración Básica Unificada
Lotes desde 1,00001 hectáreas hasta las 10 hectáreas	Cancela por hectárea base el 30% de una Remuneración Básica Unificada, y por cada hectárea adicional el 20% de la Remuneración Básica Unificada proporcionalmente sea el caso
Lotes desde 10,00001 hectáreas en adelante	Se establecerá valor a cobrar por parte del técnico responsable previo informe de inspección, el valor no podrá ser inferior a 2.5 salarios básicos unificados.

**CAPÍTULO SÉPTIMO**

De las características, gravámenes, y valor de los lotes de los terrenos.

**Art. 34.- Dimensiones de los terrenos.-** Los lotes de terreno a legalizarse tendrán las superficies y delimitaciones respetando la forma de posesión que ha venido poseyendo el beneficiario, sin que atente contra derecho ajeno alguno, de existir algún reclamo de los colindantes, se realizará respetando este derecho del colindante que tenga el legítimo título de propiedad, quedando en forma expresa que las dimensiones y superficies serán aquellas que queden de la posesión libre pacífica e ininterrumpida del beneficiario. Luego de determinarse el área, superficie, y delimitaciones, serán inventariadas de esta forma en el inventario territorial de información de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado de Paute. Si el área del terreno, es menor o inferior o mayor al área determinada como mínima en las respectivas ordenanzas, estas áreas por esta sola vez serán respetadas, previo el informe favorable de la

Dirección de Planificación y el respectivo informe jurídico y se utilizarán para que sean adjudicados mediante venta, conforme al trámite establecido en esta ordenanza, para lo cual la Oficina de Avalúos y Catastros emitirá el certificado correspondiente para este efecto.

**Art. 35.- Determinación Municipal de la necesidad o no de vender las Fajas de terrenos.-** El respectivo funcionario de la Dirección de Planificación Urbana emitirá un informe necesario, para establecer la necesidad y conveniencia o no de la venta solicitada.

**Art. 36.-** En cuanto a la determinación al justo precio a pagar, el valor del terreno será en, base a los principios de solidaridad, subsidiaridad y sustentabilidad del desarrollo y los fines de los Gads, contemplados en el COOTAD y por ser política social y económica y para que todos tengan la oportunidad de legalizar sus terrenos que han mantenido en posesión, el valor a pagar por parte del beneficiario será del 5% del Avalúo Catastral del GADM de Paute.

**Art. 37.- Forma de pago.-** Los beneficiarios harán el correspondiente pago ya sea al contado, o por las formas previstas en la Ley.

**Art. 38.- Incumplimiento del pago de las cuotas.-** Si el beneficiario no cancelare, cuando su pago haya sido a crédito y plazos, cinco cuotas seguidas el Concejo Municipal, podrá revertir el bien a favor de la Municipalidad, reconociendo el pago del capital pagado al beneficiario hasta la fecha de la reversión, y los intereses del capital se entenderán compensados con el uso o usufructo del mismo bien que se revierta.

**Art. 39.- Caducidad.-** El presente, modo de legalización de tierras, y cuyas escrituras ya otorgadas no se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres años (3) caducará en forma tácita sin necesidad de que exista previa declaratoria del Concejo Municipal.

**Art. 40.-** En el caso de legalización de terrenos con áreas mayores a las determinadas en otras ordenanzas y de los cuales sus beneficiarios quisieran fraccionarlos, para hacerlo se deberán sujetar a las respectivas normas y reglamentaciones urbanas vigentes.

**Art. 41.- Publicación.-** Procuraduría Síndica, deberá publicar en un medio escrito local, en la página Web Municipal y en la gaceta municipal de existir, por una ocasión, el inicio del proceso de declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta, en donde consten los datos del solicitante, medidas, linderos, mesuras y ubicación exacta del terreno.

**Art. 42.- Reclamaciones.-** Los particulares que crean que están siendo afectados por el proceso de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno podrán presentar sus reclamaciones, en un plazo no mayor a veinte días (20) contados desde la última publicación en la prensa que refiere el Art. anterior; y lo harán ante la Comisión Municipal de legalización de Tierras (UMLET),

debiendo adjuntar toda la documentación que crean conveniente para justificar sus pretensiones, debiendo por lo menos presentar:

- a) Copia de la escritura pública debidamente inscrito en el Registro de la propiedad, y que se refiera al terreno objeto de la declaratoria de terreno Mostrenco, y del trámite de adjudicación y venta;
- b) Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde consta el historial del dominio, por lo menos de los últimos quince años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Paute.
- c) Certificado de la última carta de pago del impuesto predial, respecto del bien reclamado.
- d) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Paute.
- e) Levantamiento Planimétrico del inmueble, en donde se indique ubicación, medidas, linderos, y superficies; Una vez recibido el escrito de oposición, la Comisión de Legalización de Tierras, remitirá en un plazo no mayor a diez días un informe en el cual hará conocer al Concejo Municipal para la correspondiente resolución. De no existir ningún derecho demostrado por el reclamante, el trámite proseguirá normalmente;

De existir algún fundamento para la reclamación, o algún trámite legal pendiente respecto de dicho terreno, el trámite quedará suspenso, hasta que el o los jueces competentes resuelvan el mismo.

**Art. 43.- Prohibición.-** No podrán adquirir por este medio la propiedad de terrenos, ni beneficiarse por lo dispuesto en esta ordenanza, ningún miembro del Concejo Municipal, así como ninguna persona que ejerza autoridad municipal, por sí ni por interpuesta persona.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** En todo los que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**SEGUNDA.- Derogatoria.-** Se derogan, y se dejan sin efecto jurídico, toda norma, disposición, resolución u otro, de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza, quedando vigentes aquellos derechos que se hubieren convalidado con anterioridad y por disposiciones anteriores.

**TERCERA.- Vigencia.-** La presente Ordenanza QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS, ADJUDICACIÓN, ESCRITURACION Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONA DE EXPANSIÓN URBANA,

CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON PAUTE, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación como manda el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** Hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado de Paute, realice el correspondiente inventario de los bienes mostrencos y/ o vacantes, estos podrán irse incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute, a los 31 días del mes de Diciembre del año de 2015.

f.) Dr. Helióth Trelles Méndez, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Paute.

f.) Sra. Priscila Alba C., Secretaria (E) del Concejo Cantonal de Paute.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** La suscrita Secretaria (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, **CERTIFICA** que la **“LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACION DE TIERRAS, ADJUDICACION, ESCRITURACION Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES UBICADOS EN EL CANTON PAUTE”**; fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, en sesiones extraordinarias del 30 y 31 de Diciembre de 2015, fecha está última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Paute, 31 de Diciembre de 2015.

f.) Sra. Priscila Alba Contreras, Secretaria (E) Concejo Cantonal.

Paute, a los treinta y un días del mes de Diciembre del dos mil quince, a las 14h00.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito originales y copias de la presente Ordenanza ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Sra. Priscila Alba Contreras, Secretaria (E) Concejo Cantonal.

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE:** a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil quince, siendo las catorce horas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto está **LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL DE LEGALIZACION DE TIERRAS, ADJUDICACION, ESCRITURACION**

**Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES UBICADOS EN EL CANTON PAUTE;** se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente Ordenanza. **Cúmplase y Ejecútese.**

f.) Dr. Helióth Trelles Méndez, Alcalde de Paute.

Proveyó y firmo la presente providencia que antecede el Doctor Helióth Trelles Méndez, Alcalde del Cantón Paute, en la fecha y hora antes indicada.

f.) Sra. Priscila Alba Contreras, Secretaria (E) Concejo Cantonal.

**No. 25-2015**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**

**Considerando:**

Que, el artículo 66 numero 26 de la Constitución de la República garantiza entre los derechos de libertad “el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República señala, entre los principios generales, 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”;

Que, el artículo 264, numero 2 de la Constitución de la República del Ecuador, señala entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón”;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República consagra que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberán cumplir su función social y ambiental;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) consagra el principio de solidaridad en el ejercicio de la autoridad y de las potestades públicas de los GADS. Por ello, es necesario garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad en el que el GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado tiene como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de su circunscripción territorial, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos

individuales y colectivos. En virtud de ello, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades en su circunscripción territorial; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir;

Que, de conformidad al artículo 55, letra b) del COOTAD, es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el último inciso del artículo 486 del COOTAD, establece que mediante ordenanza los concejos municipales y distritales establecerá los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito;

Que, entre las atribuciones del Concejo Municipal, en la letra x) del artículo 57 del COOTAD, se contempla: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el Concejo Cantonal de Pedro Vicente Maldonado, en sesión ordinaria del 3 de agosto del 2004 conoció y aprobó, la Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos y la Legalización de Bienes en Posesión de los Particulares;

Que, es necesario regularizar la legalización de bienes inmuebles en posesión de particulares de acuerdo al nuevo ordenamiento jurídico ecuatoriano, que nos rige desde octubre de 2008, con la expedición de la nueva Constitución y sus leyes complementarias, caso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República, y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

#### Expide:

### **LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **GENERALIDADES**

**Art. 1.- OBJETIVOS.-** La presente Ordenanza tiene los siguientes objetivos:

- a) Legalizar la tenencia de los bienes inmuebles a nombre de los poseedores de predios que carecen de

título inscrito, una vez que se hayan incorporado al Patrimonio Municipal, de acuerdo a los Capítulos II y III de la presente ordenanza;

- b) Controlar y regular el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- c) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad con el propósito de promover el desarrollo justo, equilibrado y equitativo de sus habitantes, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos, y;
- d) Ampliar el universo de los contribuyentes en materia tributaria con el objeto de obtener ingresos por este concepto.

**Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-** La presente Ordenanza será aplicada en los asentamientos poblados ubicados dentro del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Art. 3.- DE LA POSESIÓN.-** Para los efectos legales de la presente ordenanza se entenderá a la posesión del predio como la tenencia con ánimo de señor y dueño.

#### **CAPITULO II**

##### **PROCEDIMIENTO PARA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO**

**Art. 4.- PROCEDIMIENTO.-** Los poseedores solicitarán a la máxima autoridad administrativa del GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, se legalice a su favor el predio del que está en posesión, adjuntando la documentación que se detalla a continuación:

1. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
2. Documentos que acrediten la posesión del bien inmueble (Información sumaria o cesión de derechos posesorios rendidas ante un Notario o Notaría Pública con la finalidad de manifestar libre y voluntariamente que se encuentra en posesión del bien de manera ininterrumpida como mínimo de cinco años, con ánimo de señor y dueño);
3. Certificación otorgada por el/la presidente/a o representante del barrio o recinto al que pertenezca el bien inmueble, en que conste que el/los poseedor/s no tiene/n obligaciones pendientes con dicha organización.
4. Certificado emitido por la Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, en el que se determine si el predio

presenta o no inconvenientes para su titularización; si tiene afectaciones y si el peticionario es el poseionario del bien inmueble.

5. Justificar su estado civil: Partida de matrimonio o Declaración Juramentada o Manifestación de Voluntad rendida ante un Notario Público que acredite la unión de hecho de ser el caso;
6. Certificados otorgados por los Registradores de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, San Miguel de los Bancos y Pedro Vicente Maldonado, donde se establezca que el predio del cual está en posesión no tiene antecedentes de dominio;
7. Documento con el que justifique los ingresos económicos mensuales que obtiene;
8. Certificado de no adeudar al municipio;
9. Comprobante de pago del impuesto predial vigente; (Para los predios que se encuentran catastrados);
10. Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;

**Art. 5.-** Las Direcciones de Planificación y Territorialidad; Obras Públicas; Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación y la Unidad de Avalúos, Catastros; emitirán sus informes en el plazo máximo de quince días y la Dirección Financiera Municipal y el Departamento Jurídico lo harán en el plazo de diez días, contados a partir de la recepción de los informes técnicos. Los informes serán emitidos bajo los siguientes parámetros:

- Dirección de Planificación y Territorialidad.- Determinará como estará categorizada la zona, medidas y linderos del bien inmueble, tipo de construcción, y si ésta ubicación no se contrapone al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón.
- Unidad de Avalúos y Catastro y Registros.- Informará sobre la clave catastral, si la tuviera, el valor por m<sup>2</sup> del suelo, dependiendo su ubicación y si tiene o no antecedentes de dominio.
- Dirección de Obras Públicas.- Informará sobre las características físicas de la construcción, estableciendo el tiempo aproximado de su edificación, si el predio presenta o no inconvenientes para su titularización; si tiene afectaciones y si el peticionario es el poseionario del bien inmueble.
- Dirección de Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación.- Comunicará sobre la situación socio-económica de los poseedores del predio.
- Dirección Financiera.- Establecerá el valor a cancelar por concepto de venta del bien en posesión del particular, basado en los informes de la Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros y del Departamento de Promoción Social y Desarrollo Comunitario.

- Departamento Jurídico.- Analizará los requisitos e informes, técnicos, social y económico y recomendará la factibilidad de la titularización a favor del poseedores del bien inmueble.

**Art. 6.- COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE.-**

Con la documentación presentada e informes respectivos, la máxima autoridad administrativa, someterá al análisis y aprobación del Concejo Municipal, cuya resolución en la que se señalarán las características, descripción y localización del predio, será publicada por una sola vez, en la página WEB institucional y en las redes sociales, para conocimiento del público, con la finalidad de que si existiesen terceros interesados presenten motivada y fundamentadamente la impugnación respectiva de la que se crean asistidos en el plazo de 8 días contados a partir de la publicación.

Transcurrido dicho plazo si no existieren impugnaciones Secretaría General, notificará con la resolución y todos sus habilitantes a Sindicatura Municipal, para la elaboración de la Minuta, para que se eleve a escritura pública ante un Notario Público de venta del bien inmueble.

**Art. 7.- FORMA DE PAGO.-**

Previo a la realización de la minuta, el beneficiario pagará por el derecho de tierra el 10% del valor establecido por la Unidad de Avalúos y Catastros, con el memorando que emita el Procurador Síndico a la Dirección Financiera, el cual lo hará de contado en dinero de curso legal, el valor será establecido en base a los siguientes parámetros.

**Art. 8.- LEGALIZACIÓN.-**

Una vez cumplido con lo establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza, se procederá con la elaboración de la minuta por parte de Sindicatura Municipal, para ser elevada a escritura pública ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón, la misma que constituirá el título de dominio del comprador.

**Art. 9.- COSTOS DE LEGALIZACIÓN.-**

Los costos que ocasione todo el proceso de legalización del bien inmueble hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón, serán asumidos por el beneficiario.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Las servidoras y servidores públicos municipales que contravinieren las disposiciones de esta ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento.

**SEGUNDA.-** En caso que se comprobare la alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o el Funcionario competente, se suspenderá el trámite de legalización previo informe del Departamento Jurídico del GAD Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el mismo que será remitido para conocimiento de la máxima autoridad municipal, para que mediante resolución motivada adopte las medidas legales necesarias ante las autoridades competentes y determine las responsabilidades civiles y penales respectivas. En el caso

del funcionario competente que incumpliere en sus deberes y obligaciones será sancionado administrativamente de conformidad a la Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar.

**TERCERA.-** Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se sujetará a lo dispuesto por el COOTAD, Código Civil y demás Leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**CUARTA.-** Por la presente ordenanza se incorpora al patrimonio municipal todos los bienes mostrencos o vacantes ubicados en la cabecera cantonal, en los recintos Celica, San Vicente de Andoas y todos los Asentamientos Humanos de la jurisdicción Cantonal de Pedro Vicente Maldonado, debiendo la Jefatura de Avalúos y catastros, realizar el correspondiente catastro de dichos bienes, en el plazo de 6 meses.

**QUINTO.-** Los bienes escriturados con propietario definido, se regirán por las normas legales que se aplican en la cabecera cantonal respecto del uso y ocupación del suelo, del urbanismo y sobre los lotes mínimos.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las normativas expedidas por el Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado que se oponga a la presente, especialmente la Ordenanza que Reglamenta el Proceso de Escrituración de los Bienes Inmuebles Vacantes o Mostrencos y la Legalización de Bienes en Posesión de los Particulares.

#### DISPOSICIÓN FINAL

**VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, en el dominio web de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los 21 días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón.

f.) Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, Secretario.

**RAZON:** Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, sienta como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES**, en dos sesiones ordinaria de fecha 16 de diciembre de 2015 y extraordinaria de fecha 21 del mismo mes y año, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma

que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

f.) Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, Secretario General.

**ING. FABRISIO AMBULUDI, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.-** Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón.

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución, promulgación y publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

f.) Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, Secretario General.

---

No. 26-2015

#### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

#### Considerando:

Que, el Art. 264 de la Constitución atribuye a los GAD Municipales facultades normativas en el ámbito de sus competencias, según dispone el Art. 425 de la misma Constitución;

Que, corresponde a las Municipalidades, dentro de su jurisdicción, la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo, facultad orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio;

Que, el ejercicio y garantía del derecho a la propiedad sobre el suelo es condición para el fomento del desarrollo, la satisfacción de las necesidades fundamentales, el goce efectivo del derecho a la vivienda, el hábitat y la conservación del ambiente;

Que, las posesiones del suelo, la ausencia de garantías a los derechos sobre el suelo, favorece prácticas especulativas y la obtención de beneficios injustos que el GAD Municipal debe evitar y controlar mediante procedimientos administrativos de titularización, regularización, ordenamiento y control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que mediante Ordenanza los Concejos Municipales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito;

Que, de acuerdo a las condiciones de uso y ocupación del suelo que rigen en el Cantón, el GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado, en ejercicio de sus atribuciones debe desarrollar una política y gestión de garantía que facilite la regularización de los usos y conformación de los predios para garantía de acceso a la vivienda, protección del hábitat y el ambiente, de parte de los poseedores, pretendientes de derechos y acciones universales o singulares sobre predios que carezcan de títulos inscritos o de predios cuyo títulos sean parciales, insuficientes o no correspondientes con la realidad territorial;

Que, la titularización y regularización al favorecer el hábitat debe preservar condiciones adecuadas de intervención en el territorio, impidiendo fraccionamientos que ocurran sin intervención municipal y garantizando las cesiones gratuitas y contribuciones obligatorias, según disponen los Arts. 424 y 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República, y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

**Expide:**

**LA ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**

**TÍTULO I**

**CONCEPTOS PRINCIPALES**

**CAPÍTULO I**

**DE LAS CLASES DE TITULARIZACIÓN**

**Art. 1.-** La presente ordenanza que rige en el ámbito territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado tiene por

objeto establecer los procedimientos de titularización, regularización de los derechos de propiedad, partición y adjudicación administrativa de inmuebles para los usos de vivienda y conservación del territorio en sus vocaciones propias de acuerdo a lo que dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Vicente Maldonado, los planes parciales de urbanismo y las disposiciones de regulación expedidas por la Dirección de Planificación.

**Art. 2.-** Son objeto de titularización administrativa los predios urbanos, los que formen parte de las áreas urbanas, los que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana, las que formen parte de los corredores de crecimiento urbano y los predios que puedan ser considerados para urbanizaciones exteriores o aquellos que, sean urbanos o rústicos, por necesidades de orden social o de protección ambiental, sean determinados por el Concejo Cantonal, previo informe de la Dirección de Planificación. No podrán ser objeto de titularización privada, sin perjuicio de la administración y gestión pública sobre los mismos, los predios y áreas de protección forestal, las áreas de riesgo geológico, los terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento, las áreas correspondientes a riberas de los ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado y los que correspondan al Ministerio del Ambiente, según disponen los Arts. 50 y 51 de la Ley de Desarrollo Agrario.

**Art. 3.-** La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

- a) Carezcan de titular o titulares de dominio con título inscrito;
- b) Que se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
- c) Cuyo título o títulos no sean claros en la determinación de superficies o linderos;
- d) Cuyo título o títulos sean insuficientes con respecto a la propiedad que es objeto de la titularización.
- e) Titularización de predios que se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la partición.

**Art. 4.-** En todos los casos de titularización, individual o colectiva, el GAD Municipal garantizará la configuración adecuada de los predios, esto es que sean aptos para su cabal uso y ocupación de acuerdo a las determinantes que rigen en el sector, según dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los planes parciales o las normas de uso y ocupación del suelo que dicte el GAD Municipal a través del Concejo Cantonal para un sector o el sector específico objeto de la regularización.

**Art. 5.-** Los procesos de titularización de los bienes inmuebles derivan de la iniciativa de los administrados interesados, sin perjuicio de que el GAD Municipal imponga para la regularización de los predios, para garantía

de las condiciones de uso y hábitat digno, procedimientos de reestructuración parcelaria e imposiciones de cesión gratuita para la conformación de vías, áreas verdes, espacios abiertos, de protección o recreación destinados al uso público. El GAD Municipal podrá celebrar con los administrados convenios de urbanización a partir de los cuales y con cuyos resultados se proceda a la titularización, adjudicación, tales proyectos aprobados determinarán la contribución comunitaria obligatoria y la cesiones del suelo a que haya lugar.

**Art. 6.-** Los procesos de titularización son gratuitos, sin perjuicio del pago de las tasas por servicios administrativos y de la obligatoria cesión gratuita, en bienes o en dinero, según disponen las normas de esta ordenanza y en relación con la superficie del área útil del predio adjudicado o fraccionado.

**Art. 7.-** La cuantía para efectos de la determinación de la cesión gratuita o pago será la que corresponda de acuerdo a la superficie del predio adjudicado y el avalúo que se haya establecido para el bienio en que ocurra el procedimiento. En carencia de avalúo ésta será determinada por la Unidad Administrativa de Avalúos y Catastros.

**Art. 8.-** La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de titularización por causas no imputables a el GAD Municipal, no dará derechos a la restitución de las áreas que han pasado al dominio público o los valores pagados por tasas administrativas o las que por compensación en dinero en razón de la cesión gratuita se hayan pagado a el GAD Municipal.

## TÍTULO II

### DE LOS PROCEDIMIENTOS DE TITULARIZACIÓN

**Art. 9.-** Los procedimientos de titularización, en cada caso, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza en relación a la situación correspondiente, según dispone el Art. 3 de esta ordenanza, sin perjuicio de que el GAD Municipal disponga la acumulación o el encausamiento oficioso de trámites para facilitar procesos de regularización que se presenten en sectores o áreas de planeamiento definidas por el GAD Municipal que merezcan, a juicio de la Dirección de Planificación, un tratamiento específico, como por ejemplo; en los casos de intervenciones en áreas en las que hayan ocurrido posesiones irregulares que no respeten las disposiciones que rigen para el sector o subsector de planeamiento.

**Art. 10.-** Los procedimientos de titularización se desarrollarán a través de la Dirección de Planificación y Territorialidad Municipal con el apoyo técnico de la Unidad Administrativa de Avalúos, Catastros que prestará el apoyo y soporte de información y logístico necesario, según se requiera. Los administrados, sin perjuicio de las tareas de verificación y validación de la información por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros, podrán

presentar documentación técnica de respaldo e información sustentada que aporte a los procesos de regularización de la propiedad y titularización administrativa.

**Art. 11.-** La titularización y adjudicación a título singular o en propiedad común, sólo podrá hacerse respetando los tamaños de lotes que correspondan a las áreas o sectores de planeamiento o por procedimientos de determinación de nuevos sectores o subsectores, según resuelva el Concejo Cantonal de acuerdo a lo que disponga el Plan de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales que rigen para un sector determinado. La resolución de titularización de cada predio determinará el o los propietarios del predio, sus dimensiones, linderos, superficie, clave catastral y determinantes de uso y ocupación. La resolución de titularización dejará constancia de la licencia urbanística que rige para el predio titularizado.

## CAPÍTULO I

### TITULARIZACIÓN DE PREDIOS QUE CAREZCAN DE TITULAR O TITULARES DE DOMINIO CON TÍTULO INSCRITO

**Art. 12.-** El o los poseedores de un predio que carezca de titular de dominio con título inscrito, que pretendan propiedad sobre tal predio, de manera individual o conjunta en los porcentajes que declaren, podrán solicitar al Director (a) de Planificación Municipal la titularización administrativa del predio, acompañando a su solicitud la siguiente documentación:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía.
- b) Plano de levantamiento del predio con nombre, firma y registro profesional del ingeniero geógrafo, arquitecto o ingeniero civil que asume la responsabilidad sobre los datos consignados.
- c) Ubicación, parroquia, sector.
- d) Ubicación geográfica: cuadrículas de coordenadas de ubicación; Escala de la representación geométrica; Cuadro de coordenadas de ubicación espacial de los vértices del polígono: WGS 84, zona 17N; rumbo de los lados del polígono de linderación; dimensiones del polígono del deslinde predial y nombres de los colindantes.
- e) Superficie del predio (aproximación a décimas).
- f) Nombres y apellidos del o los poseedores.
- g) Nro. de cédula de ciudadanía del o los solicitantes.
- h) Declaración jurada ante Notario en la que se deje constancia del tiempo, el modo y el medio cómo se ha obtenido la posesión de dicho predio y de que desconoce de la existencia de título inscrito sobre dicho predio; declaración en la que se afirme que con respecto a dicho predio, debidamente singularizado, no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio

y que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie. Se declarará también bajo juramento que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la Municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicita.

- i) La solicitud señalará los colindantes del predio que deberán ser notificados con la copia de la solicitud de titularización.
- j) Copia del comprobante de pago del impuesto al predio urbano o rural en el caso de que el bien tuviere registro de catastro municipal.

**Art. 13.-** Recibida la solicitud, la Unidad de Avalúos y Catastros procederá, conjuntamente con el solicitante, a verificar la localización del predio y su correspondencia de conformidad al registro catastral del sector, determinando si los datos de dimensiones, áreas, colindantes del predio sobre el cual se solicita la titularización corresponden al mosaico catastral y no existe conflicto de linderos o superposición con áreas registradas a otro nombre.

**Art. 14.-** En el supuesto de que el predio cuya titularización administrativa se solicite, se superponga o forme parte de otro predio que mantiene registro catastral, se mandará a contar con el que aparezca como titular de dominio de dicho predio que será notificado con la solicitud de titularización. De ser imposible contar con la persona o personas que se presuman poseedores o titulares de dominio del predio superpuesto, parcial o totalmente, se notificará por la prensa, a costa del solicitante, señalando un plazo de treinta días posteriores a la publicación para que hagan valer sus derechos quienes lo pretendan. La publicación por la prensa y la notificación a los colindantes que también se publicará en la página web del GAD Municipal, se cumplirá en todo caso, aun cuando no exista superposición con otro predio catastrado.

**Art. 15.-** Cuando la oposición se haga valer con título inscrito, se suspenderá el trámite y se dispondrá su archivo. De no presentarse título inscrito y pretenderse iguales o similares derechos al del solicitante, se tendrán en cuenta las diferentes peticiones y se resolverá en mérito de las pruebas de posesión que practiquen ante la autoridad administrativa. Las pruebas que se actúen serán las testimoniales, documentales o las que se obren pericialmente a través de inspecciones solicitadas y autorizadas dentro del término que se abra para que se soliciten y actúen las mismas en lo relativo a los testimonios y presentación de documentos. Las inspecciones deberán ser solicitadas en el término de prueba pero podrán verificarse fuera de dicho término, el día y la hora que señale la autoridad administrativa. Sin perjuicio de la conciliación entre las partes que pretendan derechos similares que deberán ser reconocidos y autorizados por la autoridad administrativa para ser aceptados, se recibirán pruebas en un término de diez días. Concluida la prueba sin

perjuicio de que se reciban alegatos, se dictará la resolución correspondiente. De faltar prueba o siendo la prueba contradictoria se podrá disponer el archivo del proceso.

**Art. 16.-** De no presentarse oposición en el plazo de treinta días posteriores a la publicación, con base en la solicitud presentada se pedirá a la autoridad administrativa que dicte la resolución administrativa de titularización. Sin perjuicio de que se ordene la práctica de pruebas de oficio por parte de la autoridad, se dictará la resolución en un plazo de treinta días posteriores a que se hayan evacuado las pruebas y que se hayan cumplido con los procedimientos establecidos en los artículos anteriores.

**Art. 17.-** La resolución motivada de titularización en la que se hará constar el derecho adjudicado, determinando con claridad la individualización del predio en su superficie y linderos, se mandará a protocolizar e inscribir a costa del solicitante.

**Art. 18.-** La resolución de titularización hará constar también las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales de servicio público, que de acuerdo a las circunstancias, según determine la Dirección de Planificación, serán de entre el diez y el veinte por ciento del área útil del predio adjudicado. De no existir áreas susceptibles de cesión se pagará al GAD Municipal un valor igual al tres por ciento del avalúo del predio adjudicado. Sin el comprobante de pago no podrá hacerse la protocolización ni inscripción del predio.

## CAPÍTULO II

### TITULARIZACIÓN Y PARTICIÓN DE PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN POSESIÓN DE TITULARES DE DERECHOS SINGULARES O UNIVERSALES

**Art. 19.-** La solicitud de titularización será presentada ante el Director de Planificación Municipal por parte del o los titulares de derechos singulares o universales. A la solicitud se acompañarán los mismos documentos señalados en el Art. 12 de esta ordenanza y el documento que demuestre la titularidad de los derechos singulares o universales sobre el predio. La declaración jurada hará constar también que no existen otros titulares de derechos sobre tal predio.

La titularización de predios de titulares de derechos singulares o universales incluirá el proceso de partición y adjudicación, en cuyo caso se presentará la propuesta de lotización que suponga tal proceso de partición. Si los predios no tienen frente a vía planificada por el GAD Municipal la titularización impondrá la obligación de ejecución de las obras de urbanización. La protocolización de los planos y su inscripción sólo podrá disponerse una vez que se hayan concretado las obras o rendido las garantías suficientes, según dispone la ordenanza correspondiente.

**Art. 20.-** La Unidad de Avalúos y Catastros procederá del modo determinado en el Art. 13 de esta ordenanza.

**Art. 21.-** Se cumplirá el mismo procedimiento señalado en los Arts. 14, 15, 16, 17 y 18 de esta ordenanza.

**Art. 22.-** La resolución de titularización mandará a protocolizar la disposición de titularización administrativa, disponiendo que el titular o los titulares de derechos lo sean, por virtud de la resolución, de un cuerpo cierto y determinado.

### CAPÍTULO III

#### DE LA TITULARIZACIÓN DE PREDIOS CUYO TÍTULO O TÍTULOS NO SEAN CLAROS EN LA DETERMINACIÓN DE SUPERFICIES O LINDEROS

**Art. 23.-** En el caso de titulares de predios cuyas superficies no se encuentren debidamente determinadas o no coincidan con el área que se encuentra catastrada y que corresponde a la realidad material del predio, o en el caso de que no se hayan determinado adecuadamente los linderos en las dimensiones que corresponden a su realidad material, se solicitará a la Unidad de Avalúos y Catastros, la verificación de la realidad material del predio y la disposición de resolución administrativa de aclaración y complementación del título inscrito.

**Art. 24.-** A la solicitud de aclaración se acompañaran los documentos señalados en el Art. 12 de esta ordenanza. La declaración jurada dejará constancia de la superficie y linderos reales del predio y del error o insuficiencia del título en lo atinente a la superficie o linderos del predio o de la superficie y linderos del predio.

**Art. 25.-** La Unidad Administrativa de Avalúos, Catastros y Estadísticas procederá a verificar la solicitud presentada y dispondrá que se notifique a los colindantes del predio. De no conocerse o no poderse determinar a los colindantes se procederá a notificarlos por la prensa y en la página web municipal, tal como se establece en el Art. 14 de esta ordenanza.

**Art. 26.-** En caso de oposición se seguirá el procedimiento señalado en el Art. 15 de esta ordenanza.

**Art. 27.-** Cumplido el procedimiento en caso de oposición, o sin que exista oposición, se dictará la resolución administrativa correspondiente. De aceptarse la petición, se dispondrá la protocolización e inscripción de la resolución administrativa por la que se establezca la aclaración y complementación del título inscrito. El notario y el registrador de la propiedad sentarán la razón de aclaración en el título objeto de este procedimiento.

**Art. 28.-** En el caso de aclaración y complementación de títulos erróneos o insuficientes, con cargo a la contribución obligatoria, se mandará a pagar el valor igual al tres por ciento del avalúo de la superficie que ha sido motivo de complementación. Cuando la aclaración y complementación sea exclusivamente de linderos y ello no implique el reconocimiento de una superficie distinta del predio, no se

dispondrá pago alguno. Tampoco habrá lugar a pago alguno al GAD Municipal cuando la aclaración y complementación corresponda a títulos de inferior superficie a la que conste del título original.

### CAPÍTULO IV

#### TITULARIZACIÓN DE PREDIOS CUYO TÍTULO O TÍTULOS SEAN INSUFICIENTES CON RESPECTO A LA PROPIEDAD QUE ES OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

**Art. 29.-** En la situación de un predio que se encuentra catastrado a nombre del solicitante o a nombre de quien fuere su legitimario, cuyo título inscrito fuere insuficiente para determinar la propiedad sobre el predio catastrado, deficiencia que no consista en errores de superficie o linderos, se procederá del mismo modo que el que se ha determinado para quienes pretendan derechos sobre predios que carecen de título inscrito, salvo que, en estos casos, se presentará el título o títulos insuficientes como sustento de la solicitud de titularización.

**Art. 30.-** La declaración jurada que se presente conjuntamente con la documentación dará cuenta de la insuficiencia en la que consista el título o los títulos sobre cuya base se ha mantenido posesión pacífica del predio.

**Art. 31.-** Se cumplirá el mismo procedimiento establecido en el Capítulo 1 de este título de la ordenanza.

### CAPÍTULO V

#### TITULARIZACIÓN DE PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN POSESIÓN Y NO SE HAYA DEMANDADO NI PRACTICADO LA PARTICIÓN

**Art. 32.-** De oficio o a petición de parte, la Dirección de Planificación Municipal, dispondrá la regularización y adjudicación de la propiedad a favor de poseionarios que pretendan derechos sobre uno varios predios que carezcan de título inscrito o que lo tengan en condominio con título que les atribuyan derechos singulares, cuya posesión consista en procesos de fraccionamiento de hecho no derivado de procesos de lotización aprobado por el GAD Municipal. La disposición de la Dirección de Planificación será puesta en conocimiento del Concejo Municipal para que apruebe mediante resolución el trámite de partición administrativa y regularización de la propiedad en un sector determinado.

**Art. 33.-** La Dirección de Planificación, con base en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, emitirá el informe técnico provisional de regularización del sector o barrio, determinando los criterios y la forma de división del sector, previo a lo cual desarrollará los procedimientos de conocimiento y verificación establecidos en el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El extracto del informe será notificado a los interesados, según dispone el artículo citado.

**Art. 34.-** Sin perjuicio de la notificación se desarrollarán presentaciones y procesos de socialización por los cuales se informe de la necesidad del procedimiento de regularización de uso y ocupación de los predios.

**Art. 35.-** Las personas interesadas podrán presentar observaciones al informe provisional cuya versión íntegra estará a disposición de los interesados por lo menos en los tres días posteriores a la publicación.

**Art. 36.-** Mediante resolución administrativa se procederá a la partición y adjudicación que regularice la posesión y dominio sobre los lotes, o su administración condominial o bajo el régimen de propiedad horizontal, si así lo determinara la Dirección de Planificación.

**Art. 37.-** La resolución de regularización, partición y adjudicación se mandará a protocolizar e inscribir, según dispone la letra d) del Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La misma disposición establecerá las áreas de vías, de protección forestal y más reservas de suelo de propiedad municipal y las que sean áreas de dominio comunal.

**Art. 38.-** En el caso de beneficiarios y adjudicatarios no identificados, se procederá según dispone el Art. 486 literal d) que se ha invocado.

**Art. 39.-** En el caso de regularización de barrios o sectores en situaciones como las señaladas en este capítulo, salvo las contribuciones obligatorias de interés general que se dispongan para la cabal organización del barrio o sector, no supondrán el reconocimiento de ninguna tasa, derecho ni pago alguno a favor del GAD Municipal.

### TÍTULO III

#### DISPOSICIONES DE ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

**Art. 40.-** La autoridad administrativa responsable de los procesos de titularización y adjudicación, corresponde, en todos los casos, a la Dirección de Planificación, salvo en los procedimientos de aclaración y complementación de superficies y linderos que son atribución de la Unidad de Avalúos y Catastros.

**Art. 41.-** La responsabilidad de las direcciones señaladas implica la facultad para que, de acuerdo a la necesidad, sin detrimento ni menoscabo de la autoridad y responsabilidad, se nombre uno o varios funcionarios instructores de los procedimientos encargados de la organización de los expedientes administrativos. Tales funcionarios instructores serán de preferencia abogados o funcionarios capacitados en la organización y práctica de los trámites establecidos en esta ordenanza.

**Art. 42.-** Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en cinco días posteriores a su notificación. Antes de la ejecutoria podrán ser apelados ante el Alcalde que resolverá

en mérito de lo actuado, sin perjuicio de que de oficio disponga la práctica de pruebas o la obtención de informes que aporten al conocimiento de su resolución. Apeladas las resoluciones serán resueltas por el Alcalde en un término no mayor a treinta días posteriores a la concesión del recurso.

**Art. 43.-** Las resoluciones administrativas que derivaren en controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda derechos sobre el bien, no cambia ni altera la disposición de uso y ocupación del suelo ni el registro catastral correspondiente. La sentencia judicial sobre tales reclamaciones determinará exclusivamente el derecho pecuniario del perjudicado, según determina el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización. Las acciones civiles prescribirán en cinco años contados a partir de la inscripción de la resolución administrativa.

**Art. 44.-** Todas las resoluciones de titularización tienen el carácter de precarias por lo que, en caso de errores y de reclamos debidamente fundamentados y verificados podrán provocar la cancelación y revocatoria de la resolución de titularización dentro de los tres años posteriores a que se haya dictado la resolución administrativa de titularización en cualquiera de las formas establecidas en esta ordenanza.

**Art. 45.-** El Alcalde organizará administrativamente la cabal aplicación de esta ordenanza, disponiendo para el efecto, de ser necesario, la creación de una unidad especial encargada de estos trámites, bajo la responsabilidad de la Direcciones de Planificación y la Unidad Administrativa de Avalúos y Catastros, en cada caso.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Los trámites iniciados ante la Secretaría de Tierras correspondientes a predios ubicados en áreas de expansión urbana, anteriores a la publicación de esta ordenanza, serán tramitados por dicha entidad. La Secretaría de Tierras no podrá expedir resoluciones ni notificarlas luego de seis meses de publicada esta ordenanza.

**SEGUNDA.-** En un plazo máximo de 90 días contados a partir de la publicación de esta ordenanza se iniciará la recepción de los trámites administrativos de titularización.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, en el dominio web de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los 21 días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón.

f.) Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, Secretario.

**RAZON:** Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**, en dos sesiones ordinaria de fecha 16 de diciembre de 2015 y extraordinaria de fecha 21 del mismo mes y año, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

f.) Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, Secretario General.

**ING. FABRISIO AMBULUDI, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.-**

Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón.

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución, promulgación y publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

f.) Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, Secretario General.



**CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR**



**REGISTRO OFICIAL®**  
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR  
Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República

**El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI)  
otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial**

