

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

10-GADMIA-2021 Cantón Isidro Ayora: Que regula la venta de terrenos municipales, así como el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios urbanos, zonas declaradas urbanas y rurales	2
11-GADMIA-2021 Cantón Isidro Ayora: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023.....	27
12-GADMIA-2021 Cantón Isidro Ayora: Sustitutiva a la Ordenanza para el cobro de tasas por servicios técnicos administrativos y especies en general, de las infracciones y sus sanciones por el no pago de las tasas	61

ORDENANZA No. 10-GADMIA-2021

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA

ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS, ZONAS DECLARADAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN ISIDRO AYORA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce: “El derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.”

Que, el artículo 30 de la Norma Suprema, 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 artículo 66 de la Carta Magna, reconoce y garantiza a las personas: Numeral 26) “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 del Ecuador, expresa: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas: “... 1) Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial” (...); 2) “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”. (...).

Que, el artículo 321 de la Norma Suprema, expresa: “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, artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principio: Literal h) Sustentabilidad del desarrollo, los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios”.

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: los Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: Literal f) “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 competencias”;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal; Literal c) "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

Que, el artículo 55 del COOTAD, establece las Competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales; Literal b), "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 57 de la Ley ibídem, establece las atribuciones del concejo municipal; Literal x) "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 artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Clases de bienes: “Son bienes de los gobiernos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen 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”;

Que, el artículo 416 de la Ley ibídem, expresa: “Bienes de dominio público. Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias.

Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares”;

Que, el artículo 417 del COOTAD, establece: Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;

- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);
- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad”;

Que, el artículo 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, el artículo 436 de la Ley Ibídem dispone: “Autorización de transferencia.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”;

Que, el artículo 445 del COOTAD, establece: Venta de bienes inmuebles municipales a arrendatarios.- Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta”;

Que el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce: “La Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidos”.

Que, el numeral 6, del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

Numeral 6) En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía".

Con el Memorando Nro. 108-GADMIA-DGPI-2021-1, de fecha octubre 05 de 2021, suscrito por el Ing. Josh Miranda Hidalgo, Director de Gestión de Planificación Institucional, remite a la Máxima autoridad el Informe Nro.0052-GADMIA-DGPI-AC-2021-1, suscrito por el señor Carlos Murillo Cercado, Jefe de Avalúos y Catastros, remite el proyecto de "ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y SECTORES DECLARADOS URBANOS DEL CANTÓN ISIDRO AYORA", para su revisión previo a su aprobación por el Pleno del Concejo.

Que, el señor Alcalde remite a la Procuraduría Sindica quien procede a la revisión del proyecto de "ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES. UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y SECTORES DECLARADOS URBANOS DEL CANTÓN ISIDRO AYORA"; y, la documentación adjunta, en relación a aquello, emite informe proyecto de ordenanza Nro. 10-GADMIA-PSM-2021-I, de fecha 03 de diciembre del 2021, manifestando lo siguiente: PRONUNCIAMIENTO JURÍDICO. En base a los fundamentos de hecho y de derecho y a las disposiciones legales contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás normas legales descritas en el proyecto de ordenanza, esta Procuraduría Sindica, luego de la revisión del fundamento legal del proyecto en todo su articulado lo que guarda concordancia las normas legales vigentes; recomienda a la Máxima Autoridad Ejecutiva del Cantón Isidro Ayora, remitir el proyecto de ordenanza a la Comisión Legislativa de la Materia, con la finalidad que revise, analice y dé a conocer sus observaciones al proyecto y eleve el informe pertinente, previo a la aprobación por parte del Pleno del Concejo del proyecto de "ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y SECTORES DECLARADOS URBANOS DEL CANTÓN ISIDRO AYORA", previo a su puesta en vigencia, todo conforme a Derecho.

Que, el 14 de diciembre del 2021, toda vez emitidos todos los documentos técnicos y jurídicos de rigor, la Comisión de Legislación del Concejo Cantonal, emite informe favorable

indicando lo siguiente: Conclusiones.- En este sentido, se destacó la necesidad de contar con un cuerpo legal, que esté acorde tanto a los principios de la de una buena administración pública, así como a las necesidades que el GAD municipal de Isidro Ayora tiene para operar a favor de la ciudadanía en base a sus objetivos de desarrollo local. Recomendaciones: Se recomienda el cambio de denominación del proyecto legislativo objeto de este informe a: ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS, ZONAS DECLARADAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN ISIDRO AYORA, ya que como se puede observar en las disposiciones derogatorias de la iniciativa legislativa reemplazan tres cuerpos normativos seccionales que son: 1. “Ordenanza que regula la venta de terrenos municipales ubicados en el sector urbano y sectores declarados urbanos del cantón Isidro Ayora”; publicada en el Registro Oficial #920, del 11 de enero del 2017. 2. “Reforma la Ordenanza que regula la venta de terrenos municipales ubicados en el sector urbano y sectores declarados urbanos en el Cantón Isidro Ayora, dado por Ordenanza Municipal 0, Registro Oficial 920, 11 de Enero de 2017” publicada en el Registro Oficial Edición Especial #172, del 24 de diciembre del 2019. 3. “Ordenanza de regula el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios urbanos, zonas declaradas urbanas y rurales en el cantón Isidro Ayora”; publicada en el Registro Oficial Edición Especial #52, del 02 de agosto del 2017. Por los argumentos expuestos en el presente informe, la Comisión permanente de legislación considera que el presente proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS, ZONAS DECLARADAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN ISIDRO AYORA, se enmarca dentro de la normativa constitucional y legal y obedece a las necesidades de la población y a los objetivos del GAD municipal de Isidro Ayora; y su inclusión en la legislación es necesaria y conveniente, por lo que se permite presentar al Pleno del Concejo Cantonal el presente informe para su discusión en el pleno del Concejo Cantonal.

Que, en el Cantón Isidro Ayora existen bienes inmuebles tanto urbanos como dentro de las zonas declaradas urbanas, o centros poblados en posesión de los ciudadanos ayorenses, 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 dará una solución real a este problema social;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, mediante el Dirección de Gestión Financiera, mantendrá un actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente, en cumplimiento del mandato expreso del artículo 426 del COOTAD.

Que, es necesario contar con normas claras que permitan soluciones rápidas y efectivas a los poseedores de terrenos municipales; que estén en armonía con las competencias y atribuciones que la Constitución de la República del Ecuador y las leyes confieren a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, por lo tanto es imperativo se apruebe el presente proyecto de Ordenanza.

Por lo expuesto, y en virtud de que el cantón Isidro Ayora mantiene un constante crecimiento demográfico, es imperativo la aprobación de una norma que facilite la regularización y legalización de los terrenos o predios en el cantón, de igual forma con la puesta en vigencia de esta normativa todos aquellos ciudadanos que cumplan con las

condiciones establecidas en la misma, podrán acogerse a los beneficios que en esta ordenanza se han considerado.

En uso de las facultades y atribuciones que le confiere el artículo 240; los numerales 1, 2, 5 y 9) del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los artículos 54, 55 literal i), literales a); b); y, x) del artículo 57; los literales b); y, d); del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD; resuelve:

EXPEDIR:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS, ZONAS DECLARADAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN ISIDRO AYORA

Sección Primera CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Principios. - Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón Isidro Ayora mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales y mostrencos, es prioritario:

- a) Legalizar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana y centros poblados del cantón Isidro Ayora;
- b) El poseionario una vez legalizado su predio, podrá realizar el acto de compra venta ante Notario Público autorizado y elevarlo a escritura pública;
- c) Permitir la planificación urbana que procure un crecimiento poblacional de manera organizada, en relación a la conservación de áreas verdes, áreas públicas, la no afectación de la trama urbana, trama vial, además de identificar y delimitar zonas de riesgo que eviten poner en peligro la vida de los habitantes ante desastres naturales y de cualquier otra índole.
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; y,
- e) Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad.

Artículo 2.- Base legal. - El Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los Concejos Municipales 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.

Artículo 3.- Objetivo y ámbito de aplicación. -

La Presente ordenanza tiene por objetivo regular la venta de terrenos municipales ubicados en el sector urbano y sectores declarados urbanos en el Cantón Isidro Ayora; así como el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios urbanos, zonas declaradas urbanas y rurales en el Cantón Isidro Ayora.

La presente ordenanza será aplicada en la jurisdicción del cantón Isidro Ayora, que no estén en litigio ni pese sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad.

Artículo 4.- 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, de manera ininterrumpida por un periodo de tiempo mínimo de cinco (5) años, no obstante, para su efectividad, deberá existir una vivienda en el sitio donde la o el posesionario deberá habitar con lo cual ejerce su derecho legítimo a la posesión, o realizar mejoramiento de suelo o levantamiento de cerramiento perimetral, en caso de no contar con una vivienda construida el beneficiario la deberá construir en el lapso de tres años contados a partir de su adjudicación.

Se reconocerá como tiempo de posesión del peticionario, el que haya tenido el anterior poseedor, para lo cual se deberá adjuntar la documentación correspondiente debidamente notariada.

Artículo 5.- Beneficiarios. - Serán beneficiarios de la legalización de terrenos mostrencos las personas que demuestren haber estado en posesión del terreno. Si los bienes son de propiedad de la Municipalidad mediante escritura pública legalmente inscrita, ésta tendrá la potestad de entregarlos en venta de acuerdo a las disposiciones establecidas en el COOTAD y en esta ordenanza. Perfeccionada la compraventa, en caso de no tener construida su vivienda, el beneficiario deberá construirla y habitarla en el plazo máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de adjudicación por parte del Concejo Municipal, caso contrario el bien se revertirá de manera inmediata a favor de la Municipalidad.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y LOS DE DOMINIO PRIVADO

Artículo 6.- Bienes afectados al servicio público.- Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto.

Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio.

Se Constituyen bienes afectados al servicio público:

- a) Los edificios destinados a la administración de los gobiernos autónomos descentralizados;
- b) Los edificios y demás elementos del activo destinados a establecimientos educacionales, bibliotecas, museos y demás funciones de carácter cultural;
- c) Los edificios y demás bienes del activo fijo o del circulante de las empresas públicas de los gobiernos autónomos descentralizados de carácter público como las empresas de agua potable, teléfonos, rastro, alcantarillado y otras de análoga naturaleza;

- d) Los edificios y demás elementos de los activos fijo y circulante destinados a hospitales y demás organismos de salud y asistencia social;
- e) Los activos destinados a servicios públicos como el de recolección, procesamiento y disposición final de desechos sólidos;
- f) Las obras de infraestructura realizadas bajo el suelo tales como canaletas, ductos subterráneos, sistemas de alcantarillado entre otros;
- g) Otros bienes de activo fijo o circulante, destinados al cumplimiento de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, según lo establecido por este Código, no mencionados en este artículo; y,
- h) Otros bienes que, aún cuando no tengan valor contable, se hallen al servicio inmediato y general de los particulares tales como cementerios y casas comunales.

Artículo 7.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Se constituyen bienes del dominio privado:

- a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;
- b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;
- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;
- d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.

Artículo 8.- Bienes Mostrencos. - Se consideran a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título debidamente inscrito. Para los efectos de esta ordenanza, a los bienes mostrencos se los clasifica en:

- a) **Lotes.** - Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
- b) **Fajas.** - Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.
- c) Además, se consideran como tales las fajas de terreno que se originan, por variación en el ancho de una vía pública, canal, camino, etc.

Excedentes o diferencias. - Se entenderán todas aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Artículo 9- Adjudicación forzosa.- De acuerdo al artículo 482 del COOTAD, cuando una faja de terreno hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el gobierno 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 apropiado 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.

Artículo 10.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales. - Los bienes mostrencos denominados lotes, sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado contemplados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que se encuentren en posesión de un lapso ininterrumpido de cinco (5) años.

Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

Los excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado.

Artículo 11.- La Municipalidad.- Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado, los mismos que deben ser debidamente inventariados y valorizados por la Dirección Financiera y el Departamento de Avalúos y Catastros, debiéndose apoyar en los Departamentos que crea conveniente, enmarcados en los procedimientos establecidos en esta ordenanza, informando a la máxima Autoridad y a la Comisión de terrenos y Cementerios, la existencia de predios que no han tenido un uso específico y que permitan revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida, estos podrán ser vendidos de manera directa por la entidad Municipal, a los postulantes que se enmarquen a los requisitos establecidos en la presente ordenanza, sin necesidad de hacer pública la subasta.

Teniendo prioridad para la adquisición de solares municipales, las personas o familias cuyo asentamiento sea necesario; y las personas que presentaren legítimo interés en la adjudicación de solares cumpliendo lo establecido en la mencionada ordenanza.

CAPÍTULO III

REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DIRECTA DE LOS BIENES MOSTRENCOS MUNICIPALES

Artículo 12.- De las personas en posesión de los bienes. – Presentará en una carpeta membretada, adquirida en tesorería municipal en la que adjuntará los siguientes documentos:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Solicitud en especie valorada, dirigida al/la señor/a Alcalde/sa requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del peticionario y de su cónyuge o conviviente (de ser el caso);

- d) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones y contacto telefónico;
- e) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del peticionario y de su cónyuge o conviviente (de ser el caso), de no poseer bienes inmuebles en el Cantón Isidro Ayora, en el que conste la certificación de los bienes que le haya vendido la Institución Municipal al solicitante.
- f) Declaración juramentada que deberá contar con los requisitos establecidos en esta ordenanza.
- g) Certificado de No adeudar a la Municipalidad.
- h) Copia de carta de pago predial
- i) Escritura de constitución, estatutos, copias del nombramiento y posesión de sus representantes legales, en caso de ser personas jurídicas.

Artículo 13- De la declaración juramentada y de la prueba de la posesión. - Las personas que soliciten la legalización de lotes, probarán la posesión; la unión de hecho; la declaración de no estar impedidos para obligarse y contratar, con la declaración juramentada realizada ante un Notario Público, la cual como mínimo debe contener:

- a) El lapso o tiempo de posesión que mantiene;
- b) Determinación de la ubicación del lote de terreno (sector, cabecera cantonal, parroquia, recinto), características, linderos actualizados, la determinación del tipo de construcción en el sitio donde la o el poseionario habita, las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien; los datos serán registrado en el acta de verificación de datos de inspección de predios.
- c) Justificar su estado civil o unión de hecho;
- d) Que no hay reclamo, discusión, litigio o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen;
- e) Que indique no encontrarse impedida para obligarse o contratar;
- f) Que se indique de manera expresa que se libera a la Municipalidad de toda responsabilidad por la información proporcionada.
- g) Los ingresos económicos a percibir.
- h) Que el solicitante declare que no tiene antecedentes de dominio el lote a legalizar.

Artículo 14.- Recepción de Documentación. - El departamento de Secretaria General estará encargado de recibir carpeta membretada referente a los trámites de legalización de predios urbanos.

Las solicitudes deben ser presentadas y suscritas por el mismo interesado y no se dará trámite a ninguna solicitud suscrita o entregada por otra persona, salvo que sea representante legal o mandatario.

Los que no supieren o no pudieren firmar, la entregarán personalmente, y en presencia del servidor municipal encargado de la recepción y testigo del solicitante firmará otra persona, además de que el solicitante estampará la huella digital del pulgar derecho si esto fuere posible.

En caso de poder estar presente el titular, presentaran una carta de autorización con copia de cedula de titular y de la persona a autorizada a realizar el trámite respectivo.

Artículo 15.- De la calificación de las solicitudes. - Una vez recibidas en la Secretaria General los expedientes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, las mismas serán remitidas a la máxima autoridad, quien dará la autorización de inicio del proceso, sobre la base de los requisitos previstos en esta ordenanza. Dichas solicitudes deberán contar con los requisitos que se establecen en el artículo 12 de la presente ordenanza.

Si la documentación no estuviere completa se le concederá al petionario un plazo de cinco días laborables para que adjunte la documentación faltante.

De ser calificada la solicitud, se remitirá la información a los diferentes servidores municipales, para la elaboración de sus respectivos informes técnicos según corresponda en el siguiente orden:

Primero. Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

Segundo. Jefatura de Avalúos y Catastros;

Tercero. Jefatura de Gestión de Riesgo;

Cuarto. Dirección de Gestión Financiera;

Luego de aquello, en caso de no presentarse oposición alguna, remitirá la documentación al Departamento de Procuraduría Jurídica para que se emita el informe jurídico correspondiente a la Comisión de catastro terrenos y cementerios

CAPITULO IV DE LOS INFORMES DE LOS SERVIDORES MUNICIPALES

Artículo 16.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, por ser de su competencia, presentará para cada caso, los siguientes informes:

- a) Informe de regularización urbana y de sectorización para estos predios;
- b) Realizará la inspección respectiva in situ y efectuará el levantamiento planimétrico, a fin de determinar claramente la superficie, linderos y condiciones del bien inmueble.
- c) Además deberá realizar la implementación de los expedientes.

El Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastro, deberá indicar que el solicitante ha cumplido con todos los requisitos que establece la presente ordenanza, debiendo además detallar que las áreas técnicas han presentado los informes pertinentes.

Informe de la Jefatura de Gestión Riesgo. - Este funcionario/a deberá presentar el respectivo informe, en el que se certificará si el predio motivo de la legalización se encuentra o no en zona de riesgo, áreas arqueológicas, áreas protegidas, áreas verdes, áreas de manglar, áreas de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas. En caso que el terreno a legalizar se encuentre inmerso en uno de los parámetros antes descritos, esto será un impedimento para continuar con el trámite, debiendo emitir el informe técnico respectivo y remitirlo junto con el expediente a la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Dirección de Gestión Financiera. La Dirección de Gestión Financiera certificará si el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados de dominio privado como inmuebles mostrencos; informará si el bien ha dejado de ser útil, si es conveniente su enajenación; en definitiva, se referirá a la productividad del inmueble. Al final del proceso, también emitirá un recibo de cobro por concepto del valor del terreno.

Procuraduría Sindica.- El/la señor/a Procurador/a Síndico/a del G.A.D. Municipal de Isidro Ayora en base a los informes emitidos por la unidades descrita en esta norma, emitirá su informe dando conformidad al cumplimiento de las disposiciones legales, remitiendo el expediente a la Comisión Legislativa de Terrenos y Cementerios del Concejo Cantonal de Isidro Ayora, de no cumplir los parámetros legales establecidos el expediente será devuelto a la Jefatura de Avalúos y Catastros. Además, en su informe dará a conocer si es procedente

o no que el solicitante continúe con los trámites de legalización y por ende la compraventa del terreno municipal, y en caso de ser improcedente expondrá los motivos.

Comisión Legislativa de Terrenos y Cementerios. - La Comisión en base a los informes y certificaciones emitidos por las diferentes Direcciones y Departamentos de esta Municipalidad, elaborará el informe final, de ser favorable lo presentará al señor Alcalde/sa, quien dispondrá a la Secretaria General Municipal, sea considerado para la respectiva Sesión de Concejo, para su análisis, debate y aprobación de la venta del solar municipal. En caso de que el informe de la Comisión Legislativa de Terrenos y Cementerios, no sea favorable al solicitante, este posterior a la revisión del Alcalde/sa, será remitido al área técnica para que proceda a la notificación al solicitante y su posterior archivo.

CAPÍTULO V DE LA ADJUDICACIÓN Y COMPRAVENTA

Artículo 17.- Con los informes a los que se refiere el capítulo anterior, y transcurrido el plazo para la presentación de oposición a las solicitudes señalados en el artículo 33 de esta ordenanza, la Comisión Legislativa de Terrenos y Cementerios, emitirá el informe pertinente para que el Concejo Municipal del cantón Isidro Ayora decida la declaración de bien mostrenco y la adjudicación o venta del lote, faja o excedente 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, el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará al interesado por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros, teniendo derecho éste último a la reclamación respectiva.

Si en cualquier momento del proceso, la unidad pertinente detectará la falla o el incumplimiento de uno o más de los parámetros manifestados anteriormente, o de existir alguna controversia, vicio de consentimiento litigio, conflicto u omisión u otra circunstancia que ponga en duda la posesión sobre el bien inmueble, la Dirección a cargo de la unidad tendrá la facultad de motivadamente suspender el trámite, notificando a las partes involucradas, procurando su oportuna solución. En caso de no encontrar solución, se archivará el mismo, sin limitar el derecho de volver a ingresar el trámite una vez superada la controversia.

Artículo 18.- La Secretaria General del Concejo, una vez que el Pleno del Concejo Municipal ha aprobado la compraventa del lote o solar municipal con el voto de las dos terceras parte de sus integrantes como mínimo, elaborará el acta o resolución correspondiente, en la que constarán las solicitudes de adjudicación que hayan sido aprobadas por el Pleno del Concejo y las remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros, con su respectivo expediente.

Artículo 19.- Aprobada la adjudicación o venta del lote o la faja o excedente de terreno por parte del Pleno del Concejo Municipal de Isidro Ayora, constará en los archivos de la Secretaria General Municipal para surta los efectos legales que en Derecho se requiere.

Artículo 20.- Duración del trámite. - Una vez que el Pleno del Concejo Municipal, ha aprobado la compra venta el beneficiario tendrá un plazo máximo de noventa días para el pago total del valor del solar municipal o podrá solicitar la elaboración de un convenio de pago.

Artículo 21.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, será la encargada de realizar el cálculo para determinar el valor del terreno, según lo establecido en el artículo 27 de esta ordenanza, el mismo que remitirá la información del cálculo del valor del terreno a la Jefatura de Rentas de la Dirección de Gestión Financiera, para la emisión del Título de Crédito respectivo.

Artículo 22.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, una vez que el solicitante ha cancelado el valor por la compraventa del terreno y ha pagado la tasa por la elaboración de la Minuta, el expediente lo remitirá a la Procuraduría Sindica, quien elaborará la minuta respectiva, la cual deberá ser retirada por el solicitante o beneficiario, a quien se le entregará la minuta con todos los documentos habilitantes para la elaboración de la Escritura Pública de Compraventa de Terreno que deberá realizar ante un Notario Publico Autorizado.

Posterior a lo cual, deberá realizar la inscripción de la Escritura Pública de Compraventa en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil de Isidro Ayora. Debiendo además inscribir la escritura en el Catastro Municipal con el Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad, certificado que es el único documento que le acreditará al usuario incluirlo en el Catastro Municipal.

Artículo 23.- Catastro de las Escrituras de los terrenos. - El usuario solicitará mediante Especie Valorada el Catastro de la Escritura Pública de Compraventa, debiendo pagar el valor de las tasas respectivas en las ventanillas del GAD Municipal, para el efecto adjuntará al trámite con el carácter de obligatorio el original y una copia de la Escritura de Compraventa en el área de recepción de documentos. El Alcalde remitirá la solicitud y sus anexos a la Jefatura de Avalúos y Catastros quien procederá a inscribirla en el Catastro Municipal siempre y cuando conste inscrita en el Registro de la Propiedad, una vez que la escritura de compraventa este catastrada, el original será devuelto al propietario/a y la copia reposará en el archivo interno de la Jefatura.

Artículo 24.- Prohibición de Adjudicación. - No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren en Zona de Riesgo, Áreas Arqueológicas, Áreas Protegidas, Área verde, área de manglar. De la misma manera, no se adjudicará predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas o por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

Artículo 25.- Los gastos. - Los costos que se generen por efecto, certificaciones municipales, escritura pública, publicaciones en la prensa, y de otras solemnidades de la venta, serán a cargo del beneficiario de la adjudicación.

CAPÍTULO VI

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR

Artículo 26.- Del área. - Por principio social distributivo, el área máxima a legalizar por cada poseionario será de 1.000 mt². El GAD Municipal de Isidro Ayora, brindará asistencia técnica para el fraccionamiento debidamente planificado de los predios con mayor extensión a lo indicado en el presente artículo.

Artículo 27.- Valor del Terreno. - En base a los principios de solidaridad, subsidiariedad y sustentabilidad del desarrollo, y de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales contemplados en el COOTAD, y por ser política de desarrollo social y económico de la población, para que todos y todas la ciudadanía tenga la oportunidad de legalizar los

lotes de terreno que han mantenido en posesión, el valor para la venta del solar a aplicarse, será acuerdo a la siguiente tabla de rango de avalúo comercial real del predio:

RANGO AVALUO DEL PREDIO		Valor por mil a aplicar de acuerdo al rango del avalúo comercial
Desde	hasta	
0,01	10,000.00	0.0002
10,000.01	25,000.00	0.0001
25,000.01	45,000.00	0.00007
45,000.01	EN ADELANTE	0.00005

Establecido el rango del valor del avalúo comercial real del predio; se determinará el valor por mil a aplicar, dando como resultado el valor del metro cuadrado, y este a su vez se multiplicará por la superficie del terreno a legalizar, teniendo como resultado el valor a cancelar por concepto de compraventa.

(Valor metro cuadrado * superficie de terreno = valor de compraventa)

Artículo 28.- Forma de pago. - Los adjudicatarios que deseen podrán realizar el pago total del valor del terreno en efectivo y de contado, el usuario deberá entregar la copia del comprobante pago por la compraventa del terreno en la Jefatura de Avalúos y Catastros, quien a su vez remitirá la documentación completa a la Procuraduría Sindica, para la elaboración de la minuta.

Caso contrario podrán suscribir un Convenio de Pago ante la Tesorería Municipal el cual tendrá un plazo máximo de hasta 1 año, los beneficiarios deberán cancelar como anticipo un valor mínimo del 25% del valor total del terreno; la Tesorería Municipal deberá enviar una copia de dicho convenio a la Jefatura de Avalúos y Catastros. Mientras dure el convenio, el predio quedará hipotecado a favor de la Municipalidad hasta que el valor sea cancelado en su totalidad.

Artículo 29.- Incumplimiento en el pago de las cuotas del Convenio de Pago. - Si el beneficiario no pagare cinco (5) cuotas de amortización consecutivas, la Tesorería Municipal iniciará los trámites correspondientes a fin de recaudar los valores adeudados. En caso que no haya repuesta favorable de los pagos, se podrá revertir el bien a favor de la Municipalidad.

Artículo 30.- Prohibición de enajenar los Terrenos que tengan Convenios de Pago. - En los casos de que se haya suscrito un convenio de pago por concepto de un terreno municipal, el mismo no podrá ser enajenado hasta que se cancele la totalidad de los valores adeudados a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, debiendo constar esta prohibición en una cláusula del mencionado convenio firmado. Una vez que se haya cancelado la totalidad de los valores adeudados, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora procederá a levantar la prohibición de enajenar.

Artículo 31.- Garantías de cumplimiento. - De conformidad con lo establecido en el Art. 461 del COOTAD, a los adjudicatarios que cancelen en efectivo el valor del bien inmueble que trata esta ordenanza se les exigirá como garantía a satisfacción de esta municipalidad la condición de construir la vivienda bajo las normas técnicas de construcción, realizar el respectivo cerramiento perimetral del lote y mejoramiento de suelo en el predio en el plazo máximo de tres años, contados a partir de la fecha de su adjudicación. Caso contrario este bien inmueble se revertirá su dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado sin reclamo alguno y sin la necesidad de iniciar ningún trámite administrativo judicial,

bastando solamente la comunicación dirigida por el/la Señor/a Alcalde/sa al Registrador de la Propiedad.

CAPITULO VII

DE LAS RECLAMACIONES Y OPOSICIONES

Artículo 32.- Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno, podrán presentar sus reclamos en la Comisaría Municipal, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y Catastrada (de ser el caso);
- b) Certificado de gravámenes actualizados del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 10 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Isidro Ayora, (de ser el caso);
- c) Copia del Comprobante de Pago del Impuesto Predial del año en curso, respecto al bien reclamado;
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad; y,
- e) Un croquis del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie;

Dicha documentación será remitida de manera inmediata a la Comisaría/o Municipal, quien solicitará los informes respectivos a las Jefaturas de Ordenamiento Territorial y Jefe de Avalúos y Catastros a fin de realizar la visita in situ; y, elevar el informe pertinente, el cual lo anexará al expediente y lo remitirá a los Concejales miembros de la Comisión de Terrenos y Cementerios, para que analicen apegados a las ordenanzas y se pronuncien respecto a la oposición presentada, en caso que el usuario deba de completar o especificar con mayor claridad su petición tendrá un término máximo de 5 días para que complete la documentación en caso de requerirse, de no hacerlo, los señores Concejales miembros de la Comisión de Terrenos y Cementerios, convocaran a una audiencia a las partes interesadas, y después de escucharlas, resolverán si es procedente o no el trámite de oposición.

En caso de que se considere procedente la petición de oposición al trámite de legalización de terreno municipal, los Concejales miembros de la Comisión Legislativa de Terrenos y Cementerios mediante informe motivado y con documentos de sustento, dispondrán el archivo del expediente de legalización del bien inmueble. Y de considerarlo necesario, el trámite se suspenderá hasta que el tema sea resuelto por los jueces competentes. Procediendo a las notificaciones de ley.

En caso de que NO se considere procedente la petición de oposición al trámite de legalización de terreno municipal, la oposición y reclamación de terceros que se consideren afectados, serán desestimadas cuando el postulante original de la legalización, contra quien o quienes se hubiese presentado la oposición o reclamo, demuestre por lo menos los siguientes requisitos:

- a) Haber realizado construcciones, mejoras o mantenimientos sobre el predio materia de la oposición y reclamo.
- b) Tener la titularidad del dominio de un inmueble que colinde con el área de terreno objeto de la oposición y reclamo, susceptible de ser adherido al predio que tiene titularidad del dominio a favor de la persona contra quien se plantea la oposición o reclamo.
- c) Mantener catastrado el inmueble por lo menos durante los últimos tres años a cargo de la persona contra quien se ejerce la oposición y reclamo.

Lo resuelto deberá ser notificado, para la continuidad del trámite de legalización.

Artículo 33.- Caducidad. - El presente modo de legalización de tierras y cuyos trámites no continúe en el plazo de 2 años, serán declarado en abandono y caducara en forma tácita sin necesidad de que exista previa declaratoria del concejo municipal.

Artículo 34.- En caso de discrepancia entre propietarios o adjudicatarios con títulos debidamente catastrados e inscritos en el Registro de la Propiedad y Mercantil de este Cantón, la controversia no será sustanciada por la vía administrativa, debiendo el recurrente acudir a la justicia ordinaria para que los jueces competentes resuelvan la Litis.

Artículo 35.- Aquellos ocupantes o posesionanos que deseen ceder sus derechos de posesión a terceros, deberán hacerlo por medio de escritura pública de cesión de derechos, de la cual presentara una copia a la Jefatura de Avalúos y Catastro, el mismo que realizara las verificaciones necesarias para confirmar la posesión actual. Si las ocupantes poseen carpetas debidamente aprobadas, pagado el valor total del terreno o en convenio de pago, deberán pagar todos los valores registrados a su nombre hasta la fecha, además deberán solicitarán la baja del expediente de adjudicación, presentando: copia de cedula, certificado de votación, original del certificado de no adeudar, especie valorada explicado los motivos.

Aceptada y analizada la documentación se realizarán los informes respectivos para la actualización de la información catastral, archivo de ficha registral y archivo de toda documentación de adjudicación realizada. El interesado iniciará un nuevo proceso de adjudicación.

CAPITULO VIII DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Artículo 36.- Patrimonio Familiar. - Pesarán sobre todos los solares vendidos por el GAD Municipal de Isidro Ayora, el gravamen de patrimonio familiar tiene como objetivo precautelar los intereses familiares del comprador.

Artículo 37.- Tiempo. – En cada escritura de venta directa se hará constar la prohibición de enajenar de terceros. Queda establecida en cinco años, contados a partir de la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad y Mercantil, posterior a este tiempo se podrá levantar el mismo, de acuerdo a lo que establezca la norma superior vigente a la fecha, salvo cuando exista la seguridad de que el producto de la venta se destinara a la compra de otra propiedad de mejores condiciones para la familia de conformidad a lo que establece el Código Civil Ecuatoriano; y previa autorización del Pleno del Concejo Municipal; esta prohibición será notificada al Registrador/a de la Propiedad del Cantón, para que la margine al momento de la inscripción de la escritura.

SEGUNDA SECCIÓN CAPÍTULO IX REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN O DE CÁLCULO EN PREDIOS URBANOS.

Artículo 38.- Conveniencia de la Municipalidad en la venta de fajas y excedentes de terreno. - Para el caso de las fajas de terreno, la Dirección de Gestión de Planificación, determinará en el informe técnico correspondiente, la conveniencia o no de la venta que se solicita, posteriormente deberá seguirse el mismo trámite de adjudicación señalado en la presente Ordenanza, para esto se determinan las siguientes definiciones:

Excedentes. - Por excedentes de un terreno se entiende a aquellas superficies que forma parte de un terreno con linderos consolidados que no se encuentren en conflicto, que no superan el 60% del área original escriturada que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una nueva medición, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Diferencia en más.

AREA URBANA ADMISIBLE	MARGEN DE ERROR
0,0 Hasta 500 metro cuadrados	5%
501 metros cuadrados en adelante	10%
AREA RURAL ADMISIBLE	MARGEN DE ERROR
0,0 Hasta 10000 metro cuadrados	5%
10001 metros cuadrados en adelante	10%

Los excedentes que no superen el error técnico aceptable de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, a través de Resolución emitida por la máxima autoridad o el funcionario delegado, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, esta no conllevará el valor de adjudicación, solo se contemplará los gastos administrativos.

Si el predio es de tipo rural y el área excede el porcentaje de error establecido, este se deberá regularizarse ante las autoridades agrarias respectivas (Ministerio de Agricultura y Ganadería).

Diferencia o disminución. - Se entiende por diferencia o disminución al faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Diferencia en menos. **Lindero consolidado.** - Línea divisoria plenamente definida entre dos o más predios.

Error de cálculo. - Yerro, Inexactitud o equivocación al realizar una operación matemática sobre las dimensiones.

Lindero consolidado. - Línea divisoria plenamente definida entre dos o más predios.

Error de medición. - Diferencia entre el valor medido del lindero y el valor verdadero sin afectar el lindero consolidado.

E.T.A.M.- Error Técnico Aceptable de Medición.

Artículo 39- Supuestos de no sujeción. - No se aplicarán las disposiciones de este articulado en los siguientes casos:

- Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Isidro Ayora;
- Cuando exista inconformidad o litigios de linderos entre los colindantes de un predio;

- c) Cuando los linderos de un predio hubieren desaparecido, obscurecido o experimentado algún trastorno o que se fije por primera vez la línea de separación entre dos predios;
- d) Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales, construcción de obras públicas, o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
- e) Cuando se trate de un terreno mostrenco o faja municipal;
- f) Cuando en el título de dominio consten los linderos y cabida en forma aproximada sin una medida técnica realizada; y,
- g) Cuando la posesión del terreno difiera de la realidad y entre en conflicto con un tercero o colindante

Artículo 40. - Los excedentes o diferencias de superficies de terreno podrían propiciarse por las siguientes causas:

- a) Error en la medición de los linderos del lote o solar y en el cálculo de la superficie real del terreno;
- b) Error en el cálculo sobre los linderos correctos de un terreno;
- c) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio, en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaran error en el cálculo de la superficie de terreno;
- d) Error desde su origen en el replanteo, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno, siempre que no exista conflictos con los colindantes; y,
- e) Por levantamientos topográficos inexactos.

Artículo 41.- Identificación de linderos consolidados. - Para la identificación de los linderos consolidados, estos no se encontrarán en conflicto con terceros y se podrán identificar por coordenadas, elementos físicos permanentes existentes en el predio como muros, cerramientos, cercas muertas y vivas y/o similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo 42.- Autoridad Administrativa Competente. - La Dirección de Gestión de Planificación Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado de Isidro Ayora, es la Autoridad Administrativa competente para llevar adelante el proceso de regularización de excedentes o diferencias determinado en esta ordenanza.

Artículo 43.- Requisitos para el proceso de regularización. - Cuando la iniciativa provenga del administrado, presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud presentada en Especie Valorada ante la Máxima Autoridad institucional;
- b) Copia a color de cédula de identidad y certificado de votación del propietario y cónyuge, según sea el caso;
- c) Documento que acredite la representación legal en caso de comparecer el petionario a nombre del propietario del predio;
- d) Copia de la escritura de compraventa del Lote o solar, con la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón e inscrita en el Catastro Municipal;
- e) Ficha Registral, actualizada suscrita por el Registrador/a de la Propiedad Municipal de este cantón;
- f) Declaración juramentada del interesado realizada ante un notario público autorizado, en la que se declare bajo juramento de ley, y con la gravedad de las penas del perjurio establecidas en el artículo 270 del COIP, que con la regularización de excedentes o diferencias del área de terreno que se solicita a la Municipalidad no se

perjudica a ninguno de sus colindantes del predio a regularizar, a terceros, ni al GAD Municipal, en cuyo instrumento público se hará constar la ubicación, linderos y cabida del predio sobre el cual recae el área a regularizarse;

- g) Certificado de no adeudar a la Municipalidad, tanto del administrado como de su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalizada; y,
- h) Levantamiento planimétrico en físico y en digital geo referenciado del terreno, impreso en formato A4, dependiendo del caso, suscrito y firmado por un profesional del área de la materia o a fin y el propietario del mismo que debe contener lo siguiente parámetros técnicos:

1. Formato A4, A3, A2. Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil. Ubicación del norte geográfico.
2. Sistema de coordenadas UTM Y DATUM WGS 84-17S. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio, nombre del propietario.
3. Nombre del barrio, calles o punto referencial, dirección de ubicación del predio.
4. Fecha de elaboración. Escala del plano. Superficie y Perímetro.
5. Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro y firma del profesional.
6. Cuadro de linderaciones.
7. Dos puntos de referencia fijos que ubique uno de los vértices del predio.

Artículo 44.- Informe de cumplimiento de documentación. - El informe de cumplimiento de documentación del trámite de regularización de excedentes o diferencias de que trata este capítulo, lo emitirá el/la directora/a de Gestión de Planificación Institucional, para lo cual deberá presentar un “INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN”, luego de recibida la documentación correspondiente en su dependencia.

Artículo 45.- Designación del servidor responsable del proceso de regularización. - Una vez que la Dirección de Gestión de Planificación Institucional, emita el informe de cumplimiento de documentación, esta autoridad designará a la Jefatura de Avalúos y Catastros como responsable del proceso para que lo lleve a cabo hasta el estado de emitir el informe de orden técnico, mediante el cual se resuelva lo solicitado por el usuario, caso contrario en el informe hará constar las recomendaciones técnicas que debe cumplir el solicitante.

Artículo 46.- Informe preceptivo. - El informe preceptivo que lo emitirá el técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastros de esta dependencia como responsable del proceso será obligatorio dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del GAD Municipal de Isidro Ayora o del administrado, deberá contener lo siguiente:

- a) Datos generales del solicitante y del lote, solar o predio;
- b) Fundamento legal de orden técnico, aplicado al procedimiento;
- c) La superficie del excedente o diferencia;
- d) El valor del metro cuadrado de terreno de acuerdo al avalúo municipal;
- e) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en este Título; y,
- f) Las Observaciones o recomendaciones.

Artículo 47.- Autorización. - Para efectos de adjudicación, regularización de legalización, de excedentes o diferencias, la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Isidro Ayora, emitirá el correspondiente informe, quien podrá recomendar a las autoridades la adjudicación de los excedentes; y, se declare la existencia de las diferencias. El expediente será remitido al Director de Gestión de Planificación Institucional quien remitirá la información al Jefe de Ordenamiento Territorial con la finalidad de que se establezca el valor de la Tasa por aprobación de planos, una vez determinado el valor y cancelado el mismo, el expediente retornará al Director/a del área, quien a su vez emitirá un documento dirigido a la Máxima Autoridad institucional, quien dispondrá a la Procuraduría Sindica, proceda a su debida revisión e informe, el cual la Máxima Autoridad dispondrá que el informe y el expediente se remita a la Comisión de Terrenos y Cementerios, quienes emitirán un informe motivado, el cual será expuesto por ellos en el Pleno del Concejo, para que el Pleno del Concejo Municipal se pronuncie previo a su aceptación o negación.

Artículo 48.- Aprobada la adjudicación, regularización de legalización, de excedentes o diferencias de terreno por parte del Concejo Municipal de Isidro Ayora, la Secretaria General Municipal deberá emitir la respectiva Resolución del Concejo Municipal y notificar a la Jefatura de Avalúos y Catastros, quien remitirá la información a la Dirección de Gestión Financiera Municipal, para que proceda a emitir el título de crédito a fin de que el petitionario pueda cancelar en la Tesorería Municipal los valores establecidos de conformidad a esta ordenanza, por concepto de compra del lote, solar o predio.

Artículo 49.- Protocolización. - Los documentos fuentes de este acto administrativo, será protocolizado ante un Notario Público Autorizado quien lo elevara a Escritura Pública ya sea por Compraventa, adjudicación, regularización de legalización, de excedentes o diferencias de terreno, debiendo ser inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Isidro Ayora, para que constituya justo título de propiedad. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Isidro Ayora, entregará copia certificada de la protocolización en la Jefatura de Avalúos y Catastros, para el registro y/o la actualización catastral correspondiente en el Catastro Municipal.

CAPITULO X CALCULO DE ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN ACEPTABLE

Artículo 50.- Se fijarán los excedentes sobre el Error Técnico Aceptable de Medición, denominado por sus siglas ETAM, para lo cual se definirá los siguientes Parámetros y Fórmulas de cálculo:

Medición (**ETAM**), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro).

El ETAM será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza urbana se considerará un ETAM igual al cinco por ciento (5%);
- b) Para predios de naturaleza rural se considerará un ETAM igual al cinco por ciento (5%)

CAPITULO XI

**PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS
PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN O DE CALCULO QUE NACEN POR
INICIATIVA DEL ADMINISTRADO**

Artículo 51.- Cuando la iniciativa proviene del administrado, el trámite iniciará con la presentación en secretaría general de la municipalidad en especie valorada la solicitud, a la que se deberá adjuntar todos los documentos establecidos en el artículo 43 de esta ordenanza.

Artículo 52.- Una vez recibida la documentación la Dirección de Gestión de Planificación Institucional, en el término máximo de cinco (5) días de recibida la petición emitirá el informe de cumplimiento de documentación, donde se verificará que la documentación se encuentre completa, y remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros los documentos, siendo esta área la responsable del proceso, para que se encargue de su tramitación hasta el estado de emitir el informe técnico correspondiente.

Artículo 53.- De no estar la documentación completa por medio de la Dirección de Gestión de Planificación Institucional, notificará al administrado para que la complete en el término máximo de 10 días; de no ser así, el/la Director/a, se abstendrá de tramitar lo solicitado y se dispondrá el archivo del expediente.

Artículo 54.- Inspección técnica. - Para todos los casos de excedentes o diferencias de terreno, se requerirá de inspección técnica in situ, en donde se verificará la información presentada por el administrado. Del resultado de la inspección in situ, se elevará un Acta de Inspección. El acta deberá ser elaborada en el término máximo de cinco (5) días, contados a partir de la emisión del Informe de Cumplimiento de Documentación.

Artículo 55.- Emisión del informe de admisibilidad e informe preceptivo.- Una vez emitido el informe de cumplimiento de documentación y el acta de Inspección del lote, solar o predio, el responsable del proceso en el término de 10 días de realizada la inspección y emitido el informe de cumplimiento de documentación, emitirá los informes respectivos del caso.

Artículo 56.- Pago por aprobación de planos. - La Jefatura de Ordenamiento Territorial, realizará el cálculo de conformidad a la ordenanza de la materia por concepto de aprobación de plano; y remitirá los valores a ser cancelados a la Jefatura de Rentas, para el pago respectivo por parte del solicitante.

Artículo 57.- Puesta en conocimiento y Resolución del Pleno del Concejo. - Una vez que el expediente este completo, la Dirección de Gestión de Planificación Institucional, en el término de 5 días remitirá la documentación a la Procuraduría Sindica, para su respectiva revisión y emisión del informe para que sea remitido al Alcalde/sa quien pondrá en conocimiento de la Comisión de Terrenos y Cementerios quienes emitirán el informe motivado el cual será expuesto por ellos, para que el Concejo Municipal del cantón Isidro Ayora se pronuncie o pruebe. Debiendo la Secretaria General Municipal emitir la Resolución de rigor y notificarla al área técnica para los fines consiguientes.

Artículo 58.- Precio, forma de pago de excedentes. - Basados en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el usuario o propietario del lote, solar o predio, deberá cancelar a la Municipalidad el precio calculado por el excedente, de acuerdo al informe emitido por la unidad técnica respectiva,

establecido en la siguiente formula: (valor metro cuadrado * área de excedente = valor excedente).

Artículo 59.- Notificación de la adjudicación, emisión del título de crédito, actualización catastral y posterior pago de los valores correspondientes. - Una vez aprobada por parte del Pleno del Concejo el excedente o diferencia de terreno, en el término de cinco días será notificada con la Resolución del Pleno del Concejo, a:

1. Al administrado por los medios que se dispongan;
2. Al Director de Gestión Financiera, para que de manera inmediata disponga a quien corresponda la emisión de los títulos de crédito por tasas por servicios administrativos y por el valor del excedente o diferencia de terreno; y,
3. Posterior al pago, y una vez que el usuario haya realizado la Escritura Pública de Compraventa y esta se encuentre en legal y debida forma inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal, el responsable de la Jefatura de Avalúos y Catastros podrá realizar las actualizaciones catastrales que correspondan en el término máximo de cinco días contados desde la presentación del documentos por parte del usuario.
4. Caso contrario, el predio quedará bloqueado hasta que el trámite no se finalice con la entrega por parte del administrado de una copia certificada de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Isidro Ayora, para la inscripción en los Registros Catastrales del GAD Municipal.

Artículo 60.- Archivo de la documentación de los procesos señalados en esta ordenanza. - La Dirección de Gestión de Planificación Institucional a través de sus Jefaturas de Avalúos y Catastro y/o Jefatura de Ordenamiento Territorial, son los responsables de conservar y custodiar los documentos que integran el acervo del archivo de las carpetas aprobadas por concepto de venta, adjudicación, regularización de legalización, de excedentes o diferencias de terreno, en razón de la información de orden técnico que contiene cada proceso, tales como: los levantamientos planimétricos, informes técnicos, aprobación de planos, pago del terreno, Resolución de Concejo y demás documentos fuentes, llevando un control de adjudicaciones por estar relacionadas con el histórico de los predios tanto urbano y rural del cantón Isidro Ayora; y, la Procuraduría Sindica llevará un registro de las minutas elaboradas y entregadas a cada usuario, con el respectivo archivo magnético.

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. - 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.

Tercera. - Normas supletorias. - En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Cuarta. - Financiamiento de gastos de escritura. - Queda facultado/a él (la) Alcalde (sa) a suscribir convenios con el MIDUVI para la utilización del Bono de Legalización, y con los

Notarios para buscar un cobro justo y acorde a la capacidad de pago de los beneficiarios en la protocolización, aplica solo en los casos de los planes de viviendas financiados por el Gobierno Central.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Incorporación al inventario de predios.- Hasta que la Municipalidad realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes, podrá ir incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus poseedores, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Segunda: Los niños menores de edad con discapacidad podrán a través de sus padres o representantes legales, legalizar los predios municipales que tengan en posesión por el lapso mínimo de cinco años.

Tercera: Los predios que se deseen legalizar a nombre de los niños menores de edad, la legalización se podrá realizar, siempre y cuando sus progenitores no hayan adquirido la propiedad de otro terreno municipal. Debiendo de tener la posesión por el lapso mínimo de cinco años.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera. Deróguense la “Ordenanza que regula la venta de terrenos municipales ubicados en el sector urbano y sectores declarados urbanos del cantón Isidro Ayora”; publicada en el Registro Oficial #920, del 11 de enero del 2017.

Segunda. Deróguense la “Reforma la Ordenanza que regula la venta de terrenos municipales ubicados en el sector urbano y sectores declarados urbanos en el Cantón Isidro Ayora, dado por Ordenanza Municipal 0, Registro Oficial 920, 11 de Enero de 2017” publicada en el Registro Oficial Edición Especial #172, del 24 de diciembre del 2019.

Tercera. Deróguense la “Ordenanza de regula el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios urbanos, zonas declaradas urbanas y rurales en el cantón Isidro Ayora”; publicada en el Registro Oficial Edición Especial #52, del 02 de agosto del 2017.

Así como todas las reformas y toda ordenanza, norma, disposición, resolución o instructivo de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL:

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día hábil del periodo fiscal 2022, su publicación se la realizará de acuerdo a lo establecido en los artículos 323 y 324 del COOTAD. Publíquese en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora. Sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, a los 16 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Notifíquese y publíquese.-



Firmado electrónicamente por:
**IGNACIO CARMELO
CERCADO CHÓEZ**

Lcdo. Ignacio C. Cercado Chóez, Msc.

ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: que la “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS, ZONAS DECLARADAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN ISIDRO AYORA.**”, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, en sesiones ordinarias de fechas 09 y 16 de diciembre del año dos mil veintiuno, en primer y segundo debate respectivamente.

Isidro Ayora, 16 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

Secretaria General del Concejo Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.- en la ciudad de Isidro Ayora, a los 17 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las dieciséis horas, de conformidad con el artículo 322 numeral cuatro del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original de la presente “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS, ZONAS DECLARADAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN ISIDRO AYORA**”, al ejecutivo el Sr. Lcdo. Ignacio Cercado Chóez, Msc, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

Secretaria General del Concejo Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.- en la ciudad de Isidro Ayora, 20 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las 12h00.- de conformidad con las disposiciones constantes en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente “**LA ORDENANZA QUE**

REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS, ZONAS DECLARADAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN ISIDRO AYORA", se ha dado el trámite legal que corresponde y está en concordancia con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador **SANCIONO** la presente ordenanza.

Por Secretaria General del Concejo Municipal cúmplase con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización



Firmado electrónicamente por:
**IGNACIO CARMELO
CERCADO CHÓEZ**

Lcdo. Ignacio C. Cercado Chóez, Msc.

Alcalde

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

Proveyó y sanciono la presente **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS, ZONAS DECLARADAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN ISIDRO AYORA"**; el señor Lcdo. Ignacio Cercado Chóez, Msc; Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora a los 20 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

Secretaria General del Concejo Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

ORDENANZA No. 11-GADMIA-2021**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

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

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

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

- 1) Cómo formar el catastro;
- 2) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- 3) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

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

De conformidad a la disposición contenida en el artículo. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada”.

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

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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. (...)”.

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Norma Suprema, establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el artículo 270 ibídem establece que “los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”.

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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, el artículo 375 ibídem determina que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro

nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.

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

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

Que, el artículo 599 del Código Civil, establece que: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de la leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”.

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

Que, de conformidad con el artículo 5 del Código Tributario, El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad.

Que, el artículo 68 del Código Tributario, expresa Facultad determinadora.- La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.

El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación.

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, la Disposición Reformativa Segunda, establece que en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se sustituya el inciso segundo por el Siguiendo: “Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad”.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, establece: “las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural** de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), en el numeral 3, señala que el “Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.”

Que, en el artículo 90 ibídem dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial,

multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que: “Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.”

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: Literal: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

Que, el artículo 57 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Municipal, por lo que: “Al Concejo Municipal le corresponde: Literal 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; Literal b) Regular, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley ; Literal c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute; Literal d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; x) 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 artículo 139 ibídem establece que: (...) “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la

metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural”.

Que, el artículo 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que: “El Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. “El gobierno central, a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”;

Que, el artículo 172 del COOTAD dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”.

Que, el artículo 494 del COOTAD, establece la: Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, el artículo 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios:

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

Que, El Ing. Josh Miranda Hidalgo, en su calidad de Director de Gestión Planificación Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, remite a su despacho el INFORME Nro. 0057-GADMIA-AC-2021-1, de fecha 8 de noviembre de 2021 y anexa copias del "Proyecto de Ordenanza que regula la formulación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, para el Bienio 2022-2023", con la finalidad de que sea analizado por las unidades correspondientes.

Que, mediante informe proyecto de ordenanza Nro. 11-GADMIA-PSM-2021-I, de fecha 06 de diciembre del 2021, la procuradora Sindica Municipal, emite PRONUNCIAMIENTO JURÍDICO en relación a la iniciativa legislativa indicando "En base a las disposiciones legales constantes en la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Civil, el Código Tributario, el Acuerdo Ministerial # 029-16, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, publicado en el Registro Oficial #853, Tercer Suplemento, de fecha 3 de octubre de 2016, contenidas en el "Proyecto de Ordenanza que regula la formulación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, para el Bienio 2022-2023", y con fundamento en los informes técnicos favorables emitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros y la comunicación emitida por la Dirección de Gestión de Planificación Institucional, los cuales se sustentan en la aplicación de temas técnicos relacionados con las fórmulas de cálculos y otros temas relacionados al proyecto de ordenanza que ha sido presentada, esta Procuraduría Sindica, luego de la revisión del fundamento legal del proyecto en todo su articulado lo que guarda concordancia las normas legales vigentes; recomienda a la Máxima Autoridad Ejecutiva del Cantón, poner en conocimiento de la Comisión Legislativa de la materia el proyecto de ordenanza citado, con la finalidad que revise, analice y dé a conocer sus observaciones al proyecto y eleve el informe pertinente, para que lo exponga en el Pleno del Concejo, para su conocimiento oficial, discusión, aprobación; y, puesta en vigencia a partir del 1 de enero de 2022, todo conforme a Derecho"

Que, el 14 de diciembre del 2021, la Comisión de Legislación del Concejo Cantonal emite informe favorable en relación al proyecto legislativo y autoriza su inclusión en la subsiguiente sesión de Concejo Cantonal, para segundo debate.

Que, esta ordenanza cumple con las disposiciones de orden técnico previstas en el Acuerdo Ministerial N° 029-16, emitido por la Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda de la época, que describe las "Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes urbanos y rurales y avalúos de bienes; operación y cálculos de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros," publicado en el Registro Oficial N° 853, Tercer Suplemento, de 3 de octubre de 2016, en todo lo que fuere aplicable a la realidad existente del cantón Isidro Ayora.

En uso de las facultades y atribuciones que le confiere el artículo 240; los numerales 1, 2, 5 y 9) del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, en concordancia con los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, resuelve:

EXPEDIR:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023.

**CAPÍTULO I
DEFINICIONES**

Artículo 1.-DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Aspectos jurídicos: Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

Artículo 2.- 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;

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

Artículo 3.- DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Artículo 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario por los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento del público el valor del avalúo de cada predio.

Artículo 5.- JURISDICCION TERRITORIAL: Comprende dos momentos. -

1. 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; la parroquia urbana de la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas la parroquia rural tiene el código establecido que va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, esta se ha definido por 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, teniendo dos dígitos para su numeración.

La clave catastral urbana además de zona se compone por, dos dígitos para SECTOR a partir de 01, MANZANA con tres dígitos, PREDIO con tres dígitos, y para PROPIEDAD HORIZONTAL nueve dígitos.

Para la clave catastral rural a partir de zona, se dispone dos dígitos para SECTOR, tres dígitos para POLIGONO, tres dígitos para PREDIO, se tendrá 24 dígitos en la clave catastral urbana, y para la rural 14 dígitos, determinado y establecido por la normativa del Acuerdo Ministerial 029-16 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, donde enuncia las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

Componentes de la clave catastral urbana	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	2	3	3

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Componentes de la clave catastral rural	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

2. 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 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 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS CONSTITUCIONALES

Artículo 7.- EJERCICIO DE LA COMPETENCIA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- enuncia “La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.”

El registro de la propiedad enviará a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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.

COMPONENTES DEL CATASTRO: La formación del catastro predial se realizará en atención a los siguientes procesos:

7.1. El catastro del título de dominio o posesión de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, de existir copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal o de Derechos y Acciones. En el caso de existir posesión sobre un predio, se registrará la misma, presentando los requisitos establecidos en esta ordenanza.

7.2. El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones.

7.3. Planos o Registros Cartográficos. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

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

CAPÍTULO III

DE CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos. -

- El valor del suelo que es el precio unitario del 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.
- 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,
- El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 9.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

Artículo 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Isidro Ayora.

Artículo 11.- 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 aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos.- 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

Artículo 13.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACION MUNICIPAL. - En caso que los funcionarios incumplan con sus responsabilidades, se aplicará lo establecido en el artículo 525 del COOTAD.

CAPITULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

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

Artículo 15. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con lo señalado en el artículo 6, literal i), del COOTAD; y, en concordancia con el artículo 17 numeral 7), de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44. Registro Oficial 429 del 27 septiembre de 2004).

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre de 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 CREDITOS. - 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 partidario de recaudación.

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

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

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 Jefatura 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 los 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 V

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 el GAD Municipal de Isidro Ayora, en la forma establecida por la ley.

Artículo 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- **01.-) Identificación predial**
- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**
- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) Descripción de las edificaciones**

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

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

Artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS ISIDRO AYORA												
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP. L. INF.
01 COBERTURA	100%	100%	0%	100%	94%	29%	100%	21%	100%	71%		3,00
DEFICIT	0%	0%	100%	0%	6%	71%	0%	79%	0%	29%		2,92
02 COBERTURA	100%	73%	0%	100%	65%	15%	100%	8%	82%	60%		2,92
DEFICIT	0%	27%	100%	0%	35%	85%	0%	92%	18%	40%		2,84
03 COBERTURA	94%	85%	0%	100%	12%	2%	78%	1%	78%	50%		2,84
DEFICIT	6%	15%	100%	0%	88%	98%	22%	99%	22%	50%		2,80
04 COBERTURA	62%	18%	0%	100%	23%	1%	59%	0%	46%	34%		2,80
DEFICIT	38%	82%	100%	0%	77%	99%	41%	100%	54%	66%		2,74
05 COBERTURA	2%	0%	0%	100%	0%	0%	14%	0%	4%	13%		2,74
DEFICIT	98%	100%	100%	0%	100%	100%	86%	100%	96%	87%		1,80
PROMEDIO COBERTURA	71%	55%	0%	100%	39%	10%	70%	6%	62%	46%		
PROMEDIO DEFICIT	29%	45%	100%	0%	61%	90%	30%	94%	38%	54%		

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.

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 ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN AGUSTIN												
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP. L. INF.
01 COBERTURA	100%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%		3,00
DEFICIT	0%	0%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	67%		2,74
02 COBERTURA	35%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	15%		2,74
DEFICIT	65%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	85%		1,80
PROMEDIO	67%	50%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	24%		
PROMEDIO DEFICIT	33%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	76%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS COROZAL												
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP. L. INF.
01 COBERTURA	100%	96%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	7%	34%		3,00
DEFICIT	0%	4%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	93%	66%		2,74
02 COBERTURA	15%	4%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	4%	14%		2,74
DEFICIT	85%	96%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	96%	86%		1,80
PROMEDIO	57%	50%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	6%	24%		
PROMEDIO DEFICIT	43%	50%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	94%	76%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS ROSA DE ORO												
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP. L. INF.
01 COBERTURA	93%	55%	0%	100%	0%	2%	2%	0%	2%	28%		3,00
DEFICIT	7%	45%	100%	0%	100%	98%	98%	100%	98%	72%		2,72
02 COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11%		2,72
DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	89%		1,80
PROMEDIO	46%	27%	0%	100%	0%	1%	1%	0%	1%	20%		
PROMEDIO DEFICIT	54%	73%	100%	0%	100%	99%	99%	100%	99%	80%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LAS MERCEDES												
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP. L. INF.
01 COBERTURA	82%	56%	0%	100%	1%	0%	14%	0%	33%	32%		3,00
DEFICIT	18%	44%	100%	0%	99%	100%	86%	100%	67%	68%		2,72
02 COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	16%	13%		2,72
DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	84%	87%		1,80
PROMEDIO	41%	28%	0%	100%	1%	0%	8%	0%	25%	23%		
PROMEDIO DEFICIT	59%	72%	100%	0%	99%	100%	92%	100%	75%	77%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CARRIZAL												
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP. L. INF.
01 COBERTURA	95%	23%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	2%	25%		3,00
DEFICIT	5%	77%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	98%	75%		2,72
02 COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11%		2,72
DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	89%		1,80
PROMEDIO COBERTURA	48%	11%	0%	100%	0%	0%	1%	0%	1%	18%		
PROMEDIO DEFICIT	52%	89%	100%	0%	100%	100%	99%	100%	99%	82%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CIENEGA REDONDA													
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP.	L. INF.
01 COBERTURA	100%	100%	0%	100%	0%	0%	1%	0%	4%	34%		3,00	
DEFICIT	0%	0%	100%	0%	100%	100%	99%	100%	96%	66%		2,76	
02 COBERTURA	35%	3%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	5%	16%		2,76	
DEFICIT	65%	97%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	95%	84%		1,80	
PROMEDIO COBERTURA	68%	51%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	5%	25%			
PROMEDIO DEFICIT	32%	49%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	95%	75%			
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUEBLO NUEVO													
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP.	L. INF.
01 COBERTURA	75%	64%	0%	100%	0%	0%	4%	0%	13%	29%		3,00	
DEFICIT	25%	36%	100%	0%	100%	100%	96%	100%	87%	71%		2,74	
02 COBERTURA	18%	6%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	4%	14%		2,74	
DEFICIT	82%	94%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	96%	86%		1,80	
PROMEDIO COBERTURA	47%	35%	0%	100%	0%	0%	2%	0%	9%	21%			
PROMEDIO DEFICIT	53%	65%	100%	0%	100%	100%	98%	100%	91%	79%			
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS EL SAUCE													
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP.	L. INF.
01 COBERTURA	47%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	16%		3,00	
DEFICIT	53%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	84%		1,80	
PROMEDIO COBERTURA	47%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	16%			
PROMEDIO DEFICIT	53%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	84%			
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LAS JAGUAS													
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP.	L. INF.
01 COBERTURA	100%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	33%		3,00	
DEFICIT	0%	0%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	67%		2,76	
02 COBERTURA	25%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	14%		2,76	
DEFICIT	75%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	86%		1,80	
PROMEDIO COBERTURA	63%	50%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	24%			
PROMEDIO DEFICIT	38%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	76%			
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LA VICTORIA													
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L. SUP.	L. INF.
01 COBERTURA	100%	90%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	32%		3,00	
DEFICIT	0%	10%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	68%		2,74	
02 COBERTURA	57%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	17%		2,74	
DEFICIT	43%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	83%		1,80	
PROMEDIO COBERTURA	79%	45%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	25%			
PROMEDIO DEFICIT	21%	55%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	75%			

Sectores 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 en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el precio base por ejes comerciales y por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

Del precio base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos. 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 los siguientes cuadros:

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFIA	1 - 0,93
LOCALIZACION	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94

a) Factor de Características del Suelo:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	
Seco	1,0000
Inundable	0,9800
Cenagoso	0,9300
Húmedo	0,9500

b) Factor de Localización:

FACTOR	COEFICIENTE
LOCALIZACION	
Esquinero	1,0000
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

c) Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFIA	
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9300
Sobre nivel	0,9300
Accidentado	0,9800
Escarpado Hacia Arriba	0,9500
Escarpado Hacia Abajo	0,9500

d) Factor de Forma:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA	
Regular	1,0000
Irregular	0,9700
Muy Irregular	0,9400

e) Factor Superficie:

FACTOR	COEFICIENTE
RANGO SUPERFICIE (M2)	
1 – 250	1,0000
250 – 500	0,9800
500 – 1000	0,9700

1000 – 2500	0,9600
2500 – 5000	0,9000
5000 – 7500	0,7950
7500 – 10000	0,7930
10000 – 15000	0,7900
15000 – 20000	0,7850
20000 – 30000	0,7800
30000 – 50000	0,7700
50000 – 80000	0,7500
80000 - 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

f) Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR	COEFICIENTE
VIAS – Material	
Tierra	0,8800
Lastre	0,9200
Piedra	0,9500
Adoquín	1,0000
Asfalto	1,0000
Hormigón	1,0000
Desbanque	0,8500
Palizada	0,8200

g) Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Servicios Básicos	
3 Indicadores	1,0000
2 Indicadores	0,9600
1 Indicador	0,9200
0 Indicadores	0,8800

h) Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Otros	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860
3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

FÓRMULAS PARA EL CÁLCULO DEL PRECIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

Vi =	S X Vm2 X Fa
Vi =	Valor Individual del Terreno
S =	Superficie
Vm2 =	Valor del Metro Cuadrado del Terreno
Fa =	Factor de Afectación

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa =	CoGeo X CoT X CoAcc
Fa =	Factor de Afectación
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

CoGeo =	CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoFF =	Coeficiente Frente Fondo
CoSup =	Coeficiente Superficie
CoLoc =	Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coeficiente Forma

CoT =	CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoOcu =	Coeficiente Ocupación
CoSue =	Coeficiente Suelo
CoTop =	Coeficiente Topografía

CoUsoSue =	Coeficiente Uso del Suelo
------------	---------------------------

CoAcc =	CoVia X CoSB X CoOS
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en la que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras 20 inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0,0000	020601	No Tiene	0,0000
0101	Estructura	0,0000	020639	Zinc	0,6500
010101	Aporticado	0,0000	020643	Palma / Paja	0,1170
010102	Soportante	0,0000	020645	Teja	0,7910
010103	Mixto	0,0000	020648	Madera	1,0784
0103	Estado de Conservación	0,0000	020657	Losa de Hormigón	2,8040
010301	Nuevo	0,0000	020671	Plástico / Policarbonato	1,1647
010302	Conservación normal	0,0000	020674	Estructura Metálica	1,3090
010303	Necesita reparos simples	0,0000	020686	Duratecho	0,7765
010304	Necesita reparos importantes	0,0000	03	ACABADOS	0,0000
010305	Para demolición	0,0000	0301	Rev. de Pisos	0,0000
0105	Número de Pisos	1,0000	030101	No Tiene	0,0000
010501	1 Piso	18,5115	030109	Caña	0,0795
010502	Más de 1 piso	17,6424	030112	Ladrillo	0,1000
02	ESTRUCTURA	0,0000	030118	Tierra	0,0000
0201	Columnas	0,0000	030122	Baldosa	0,5000
020101	No Tiene	0,0000	030124	Parquet	1,4230
020102	Hormigón Armado	2,8040	030125	Vinil	0,3650
020116	Ladrillo / Bloque / Piedra	0,6816	030126	Duela	0,3980
020132	Aluminio	1,2941	030127	Media Duela	0,3800
020149	Madera Tratada	0,6906	030128	Cerámica / Gres	0,7380
020153	Madera / Caña	0,6471	030154	Tablón	1,4230
020175	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030155	Tabla sin Tratar	0,2660
0202	Vigas y Cadenas	0,0000	030162	Mármol / Marmetón	3,5210
020201	No Tiene	0,0000	030168	Cemento Alisado	0,2000
020202	Hormigón Armado	2,8000	030169	Cemento	0,2500
020232	Aluminio	1,2941	030187	Piso Flotante	0,3000
020249	Madera Tratada	0,6902	030191	Otro	0,0000
020253	Madera / Caña	0,6471	0302	Revestimiento Interior	0,0000
020275	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030201	No Tiene	0,0000
0203	Entre Pisos	0,0000	030223	Cerámica	1,2240
020301	No Tiene	0,0000	030236	Estucado	0,2000
020302	Hormigón Armado	2,8000	030244	Espacato / Grañado	1,3000
020353	Madera / Caña	0,6400	030248	Madera	3,7260
0204	Paredes	0,0000	030259	Enlucido	0,6340
020401	No Tiene	0,0000	030288	Pintado	0,5000
020409	Caña	0,0690	0303	Revestimiento Exterior	0,0000
020411	Bloque	0,1726	030301	No Tiene	0,0000
020412	Ladrillo	0,1812	030317	Arena-Cemento	0,1970
020413	Piedra	0,5780	030318	Tierra	0,0870
020414	Adobe / Tapial	0,3451	030323	Cerámica	0,4060
020432	Aluminio	0,4000	030336	Estucado	0,3000
020448	Madera	0,5177	030348	Madera	0,2500
020456	Hormigón Pre Fabricado	0,2157	030358	Hormigón Visto	0,1000
020470	Plástico	0,1380	030359	Enlucido	0,2066
020476	Metal / Malla	0,2000	030360	Sin Enlucir	0,0000
0205	Escalera	0,0000	030366	Piedra o Ladrillo Hornament	0,8000
020501	No Tiene	0,0000	030385	Recubrimiento Aluminio	0,6000
020502	Hormigón Armado	2,8000	030388	Pintado	0,2100
020504	Hormigón Simple	1,0784	0304	Revestimiento Escalera	0,0000
020515	Piedra / Ladrillo	0,9059	030401	No Tiene	0,0000
020548	Madera	1,0784	030408	Madera Común	0,1318
020575	Acero / Hierro / Metal	0,8196	030410	Madera Fina	0,3993
0206	Cubierta	0,0000	030419	Mármol	0,1898

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
030441	Vinil / Baldosa	0,1396	040301	No Tiene	0,0000
030461	Enlucido / Piedra	0,1337	040362	Empotrado	1,7255
0305	Tumbados	0,0000	040363	A la Vista	0,5840
030501	No Tiene	0,0000	040364	Mixta	0,6250
030510	Madera Fina	2,5010	0404	Adicionales	0,0000
030517	Arena-Cemento	0,2880	040402	Ascensor	0,7500
030536	Estucado	0,4040	040403	Piscina	0,7000
030537	Fibra Mineral	2,2120	040406	Aire Acondicionado	0,8000
030538	Paneles de Yeso	0,6370	040407	Servicio Vigilancia	0,5000
030548	Madera	0,4420	040408	Areas Deportivas	0,8500
030552	Madera Triplex	0,1500	05	OTRAS INVERSIONES	0,0000
030564	Caña Enlucido	0,1610	0501	Sauna / Turco / Hidromasaje	0,0000
030565	Malla Enlucido	0,2000	050101	2 Personas	0,0000
030589	Carrizo	0,1000	050102	4 Personas	0,0000
030590	Cielo Falso	2,1000	050103	6 Personas	0,0000
030591	Otro	0,0000	050104	10 Personas	0,0000
0307	Puertas	0,0000	0502	Ascensor	0,0000
030701	No Tiene	0,0000	050201	2 Personas	0,0000
030706	Acero	1,2000	050202	4 Personas	0,0000
030709	Caña	0,0150	050203	6 Personas	0,0000
030746	Hierro-Madera	1,2010	050204	10 Personas	0,0000
030748	Madera	0,6420	0503	Escalera Eléctrica	0,0000
030750	Madera Maciza	1,2700	050301	30 Peldaños	0,0000
030751	Madera y Vidrio	1,2700	050302	50 Peldaños	0,0000
030772	Plástico Lona	0,1000	0504	Aire Acondicionado	0,0000
030773	Plástico Rígido	0,5000	050401	1-5 Salidas	0,0000
030777	Hierro / Metálico	1,1860	050402	6-10 Salidas	0,0000
030778	Hierro Enrollable	0,8680	050403	10 o más Salidas	0,0000
030780	Aluminio y Vidrio	1,6620	0505	Sist. De Red / Seguridad	0,0000
030791	Otro	0,0000	050501	Max. Seg.	0,0000
0308	Ventanas	0,0000	050502	Min. Seg.	0,0000
030801	No Tiene	0,0000	0506	Piscinas	0,0000
030849	Madera Tratada	1,1647	050601	Temperada	0,0000
030853	Madera / Caña	0,5608	050602	Fria	0,0000
030872	Plástico Lona	0,0400	0507	Cerramientos	0,0000
030873	Plástico Rígido	0,1500	050701	Bloque	30,0000
030877	Hierro / Metálico	0,3050	050702	Adobe/Tapial	15,0000
030879	Hierro y Vidrio	0,6471	050703	Malla	14,0000
030880	Aluminio y Vidrio	0,6902	050704	Piedra	35,0000
030881	Aluminio Anodizado y Vidrio	0,7000	050705	Ladrillo	22,0000
030882	Fibra y Vidrio	0,1000	050706	Madera	25,0000
030883	Cubre Ventana Hierro	0,4060	050707	Metal	58,0000
030884	Cubre Ventana Madera	0,1850	0508	Vías y Caminos	0,0000
04	INSTALACIONES	0,0000	050801	Piedra	100,0000
0401	Sanitarias	0,0000	050802	Asfalto	200,0000
040101	No Tiene	0,0000	050803	Adoquín	150,0000
040162	Empotrado	1,7675	050804	Lastre	80,0000
040163	A la Vista	0,6500	050805	Cemento	250,0000
040164	Mixta	0,2243	0509	Instalación Deportiva	0,0000
0402	Baños	0,0000	050901	Asfalto	0,0000
040201	No Tiene	0,0000	050902	Adoquín	0,0000
040247	Baño Completo	1,2941	050903	Ladrillo	0,0000
040254	Medio Baño	0,8628	050904	Cemento	0,0000
0403	Eléctricas	0,0000	050905	Césped	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignan los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación 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 de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapiá	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9800	0.9800	0.9800	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.7200	0.0000
5-6	0.9700	0.9600	0.9600	0.9200	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.7000	0.0000
7-8	0.9600	0.9400	0.9400	0.8800	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.6700	0.0000
9-10	0.9500	0.9000	0.9000	0.8700	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.6500	0.0000
11-12	0.9400	0.8900	0.8800	0.8500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.6300	0.0000
13-14	0.9300	0.8800	0.8600	0.8200	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.6100	0.0000
15-16	0.9200	0.8700	0.8400	0.8000	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.5900	0.0000
17-18	0.9100	0.8600	0.8200	0.7800	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.5700	0.0000
19-20	0.9000	0.8500	0.8000	0.7500	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.5500	0.0000
21-22	0.8900	0.8400	0.7800	0.7300	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.5300	0.0000
23-24	0.8800	0.8300	0.7500	0.7000	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.8400	0.0000
25-26	0.8700	0.8200	0.7300	0.6800	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5100	0.0000
27-28	0.8600	0.8100	0.7000	0.6500	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5000	0.0000
29-30	0.8500	0.8000	0.6800	0.6300	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.4800	0.0000
31-32	0.8400	0.7800	0.6500	0.6000	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.4700	0.0000
33-34	0.8300	0.7500	0.6300	0.5900	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.4500	0.0000
35-36	0.8200	0.7300	0.6000	0.5700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4400	0.0000
37-38	0.8100	0.7000	0.5900	0.5600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4300	0.0000
39-40	0.8000	0.6800	0.5700	0.5400	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4200	0.0000
41-42	0.7800	0.6500	0.5600	0.5300	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4000	0.0000
43-44	0.7500	0.6300	0.5400	0.5100	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.3900	0.0000
45-46	0.7300	0.6000	0.5300	0.5000	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.8100	0.0000
47-48	0.7000	0.5900	0.5100	0.4800	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.3800	0.0000
49-50	0.6800	0.5700	0.5000	0.4700	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3700	0.0000
51-52	0.6500	0.5600	0.4800	0.4500	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3600	0.0000
53-54	0.6300	0.5400	0.4700	0.4300	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3500	0.0000
55-56	0.6000	0.5300	0.4500	0.4200	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3400	0.0000
57-58	0.5900	0.5100	0.4300	0.4100	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3400	0.0000
59-60	0.5700	0.5000	0.4200	0.4000	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3300	0.0000
61-64	0.5600	0.4800	0.4100	0.3900	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3200	0.0000
65-68	0.5400	0.4700	0.4000	0.3300	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.7800	0.0000
69-72	0.5300	0.4500	0.3900	0.2900	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
73-76	0.5100	0.4300	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.5000	0.4200	0.3200	0.2700	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
81-84	0.4800	0.4100	0.2800	0.2600	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4700	0.4000	0.2600	0.2400	0.2400	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000
89-1000	0.4500	0.3900	0.2400	0.2200	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.7500	0.0000

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Artículo 28.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 29. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Artículo 30.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de bienes inmuebles no edificadas o de construcciones obsoletas, ubicadas en zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Artículo 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Artículo 32. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; 1.7 o/oo (UNO PUNTO SIETE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no

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

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	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 artículo 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 36. REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO. - En lo referente al pago de tributos se considerará lo siguiente:

- a) **Personas con discapacidad.** - las personas con discapacidad y/o personas naturales y jurídicas, que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tienen el derecho a la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, de manera proporcional al grado de discapacidad, conforme a la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	FACTOR DE LA LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES	PORCENTAJE DE LA EXONERACION
Del 40% al 49%	60%	50%	30%
Del 50% al 74%	70%		35%
Del 75% al 84%	80%		40%
Del 84% al 100%	100%		50%

Esta exención aplica sobre un (1) solo un mueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, según lo dispuesto en el art. 75 de la Ley Orgánica discapacidades.

En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia del excedente de acuerdo a la presente ordenanza.

- b) **Personas adultas mayores.** - Conforme lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Anciano, en cuanto al pago de impuestos, toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso anterior, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Para obtener tal rebaja bastará presentar la cedula de ciudadanía o el carnet de jubilado o pensionista del Seguro Social.
- c) **Personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad:** tienen exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, esta exención se aplica sobre un (1) solo un mueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia o excedente.
- d) **En tanto por desastres naturales,** en base del artículo 521 literal B y numeral 2 del COOTAD señala lo siguiente: Deducciones “para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúe las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

Cuando por peste, 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 valor que ha de regir desde el año siguiente, el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente el tiempo y a la magnitud de la pérdida, cuando las causas proporcionada en el año en que él se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieran 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.

CAPITULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 37. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón Isidro Ayora excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 38.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Isidro Ayora GADMIA.

Art. 39.- SUJETO PASIVO. - 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.

Art. 40.- HECHO GENERADOR. - El catastro registrara los elementos cualitativos y cuantitativos que se establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de la 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 inversión

Art. 41.- VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

a.-) Valor de terrenos

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 textual del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con lo que permite establecer la clasificación agrologica 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 de la tarifa del valor de la

tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

N°	Denominación
1	Sector homogéneo 2.1
2	Sector homogéneo 3.1
3	Sector homogéneo 4.1
4	Sector homogéneo 5.1
5	Sector homogéneo 7.1
6	Sector homogéneo 8.1

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 siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	Calidad de suelo 1	Calidad de suelo 2	Calidad de suelo 3	Calidad de suelo 4	Calidad de suelo 5
2.1	7512	5012	3953	2998	967
3.1	4750	2880	1725	623	515
4.1	3010	1715	901	785	481
5.1	2998	1615	799	699	401
7.1	1750	997	825	625	395
8.1	825	708	612	401	309

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

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

Indicado en el siguiente cuadro:

1.- GEOMETRICOS	1.00 A 0.98
1.1 FORMA DE PREDIO	
REGULAR	
IRREGUAR	
MUY IRREGULA	

1.2 CERCANIA A CENTRO POBLADO	1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
ASENTAMIENTO URBANO	

1.3 SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001	0.0500
0.0001	0.1000
0.1001	0.1500
0.1501	0.2000
0.2001	0.2500
0.2501	0.5000
0.5001	0.5000
1.0010	1.0000
5.0001	5.0000
10.0001	10.0000
20.0001	20.0000
50.0001	50.0000
100.0001	300.0000
+ de 300.0001	

2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIANA	
PENDIENTE FUERTE	

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	

4.- ACCESO Y VIAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
NO TIENE	

5.- CALIDAD DE SUELO	1.00 A 0.70
5.1.- TIPO DE RIESGO	
DESLAVE	
HUNDIMIENTO	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	

5.2- EROSION	0.985 A 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	

5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por hectárea del sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra multiplicado por el factor de afectación de; calidad de suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie; así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

Art. 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

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

Artículo 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará Tarifa de 1.7 o/oo (UNO PUNTO SIETE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45. -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 a la Directora o Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente. **3**

Artículo 46.- 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.

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.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todas las normas de igual o menor jerarquía jurídica, expedidas por el Concejo Municipal de Isidro Ayora, que se opongan a la aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL:

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día hábil del periodo fiscal 2022, su publicación se la realizará de acuerdo a lo establecido en los artículos 323 y 324 del COOTAD. Publíquese en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora. Sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, a los 16 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Notifíquese y publíquese.-



Firmado electrónicamente por:
**IGNACIO CARMELO
CERCADO CHÓEZ**

Lcdo. Ignacio C. Cercado Chóez, Msc.

ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: que la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023”, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, en sesiones ordinarias de fechas 09 y 16 de diciembre del año dos mil veintiuno, en primer y segundo debate respectivamente.

Isidro Ayora, 16 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

Secretaria General del Concejo Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.- en la ciudad de Isidro Ayora, a los 17 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las dieciséis horas, de conformidad con el artículo 322 numeral cuatro del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original de la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023”**, al ejecutivo el Sr. Lcdo. Ignacio Cercado Chóez, Msc, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas
**Secretaria General del Concejo Municipal
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.- en la ciudad de Isidro Ayora, 20 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las 12h00.- de conformidad con las disposiciones constantes en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023.”** se ha dado el trámite legal que corresponde y está en concordancia con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador **SANCIONO** la presente ordenanza.

Por Secretaria General del Concejo Municipal cúmplase con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización



Firmado electrónicamente por:
**IGNACIO CARMELO
CERCADO CHOEZ**

Lcdo. Ignacio C. Cercado Chóez, Msc.
**Alcalde
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.**

Proveyó y sanciono la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023.”**; el señor Lcdo. Ignacio cercado Chóez, Msc; Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora a los 20 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas
**Secretaria General del Concejo Municipal
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA
ORDENANZA No. 12-GADMIA-2021

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES EN GENERAL, DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES POR EL NO PAGO DE LAS TASAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.

CONSIDERANDO:

Que, la **Constitución de la República del Ecuador**, en su artículo 76, Numeral 7 literal i) establece que: Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda...;

Que, el artículo 133 de la **Constitución de la República del Ecuador**, establece: Las leyes serán orgánicas y ordinarias. Serán leyes orgánicas: Numeral 3: Las que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados. Las demás serán leyes ordinarias, que no podrán modificar ni prevalecer sobre una ley orgánica;

Que, el artículo 227 de la citada Carta Magna, prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 238 de la Carta Suprema, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República, establece que: “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;

Que, el artículo 253 de la Carta Suprema, determina: Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, atribuye a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la facultad autónoma para crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, para fortalecer la facultad legislativa municipal, especialmente en materia de tributos, es necesario considerar lo previsto en el Libro Primero, de lo Sustantivo Tributario, Título I, Disposiciones Fundamentales, del Código Tributario,

Que, el artículo 68 del **Código Tributario** faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, el artículo 2 de la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo**, establece: **Ámbito de aplicación.** Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Que, el artículo 1 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, establece: **Ámbito.-** Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial;

Que, el artículo 2 de la ley ibídem, establece: **Objetivos.-** Son objetivos del presente Código: literal a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano;

Que, el artículo 5 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, establece: **Autonomía.-** La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional;

Inciso 4): La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley;

Que, el artículo 7 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, reconoce al Concejo Municipal, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 53 del citado cuerpo legal, expresa: **Naturaleza jurídica.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con

autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden;

Que, el literal e) del artículo 55, de la Ley Ibídem, establece la competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, los literales a), b) y c) del artículo 57, del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Municipal, por lo tanto les corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y, crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el artículo 163 de la citada Norma, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados generaran sus propios recursos financieros y, como parte del Estado, participaran de sus rentas, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad interterritorial;

Que, el literal a) del artículo 171, del antes citado cuerpo de ley, dispone que entre los tipos de recursos financieros de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, están “los ingresos propios de la gestión”;

Que, el artículo 172 ibídem, define que el gobierno municipal es beneficiario de ingresos generados por la gestión propia. Son ingresos propios los que proviene de impuestos, tasas; los de venta de bienes y servicios. La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que los Gobiernos Municipales, podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras, generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de sus servicios, entre los que deben contarse los de orden técnico y administrativo propios de sus labores de regulación y control;

Que, el artículo 489 del **COOTAD**, establece que son fuentes de la obligación tributaria municipal: a).Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto, total o parcialmente; b).Las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y, c).Las ordenanzas que dicten las municipalidades, en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el artículo 492 de la citada Norma legal, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el artículo 568 de la ley ibídem establece: Servicios sujetos a tasas.- Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los

siguientes servicios: a) Aprobación de planos e inspección de construcciones; b) Rastro; c) Agua potable; d) Recolección de basura y aseo público; e) Control de alimentos; f) Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales; g) Servicios administrativos; h) Alcantarillado y canalización; e, i) Otros servicios de cualquier naturaleza.

Que, mediante 294-GADMIA-DF-2021-M, de fecha 15 de diciembre del 2021, el titular de la dirección financiera de la municipalidad, presenta ante la Máxima Autoridad, la propuesta de **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES EN GENERAL, DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES POR EL NO PAGO DE LAS TASAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA**, para que sea puesta en conocimiento de la Comisión Legislativa y Procuraduría Sindica respectivamente

Mediante Informe proyecto de ordenanza Nro. 12-GADMIA-PSM-2021-I, de fecha 15 de diciembre del 2021, la Procuradora Sindica Municipal indique que el proyecto legislativo guarda relación con las normas legales y constitucionales vigentes y se recomienda poner en conocimiento y resolución del pleno del concejo.

Que, el 14 de diciembre del 2021, la Comisión de Legislación del Concejo Cantonal emite informe favorable en relación al proyecto legislativo y autoriza su inclusión en la subsiguiente sesión de Concejo Cantonal, para primer debate.

Que, es necesario establecer la normativa para la emisión de la tasa regula el costo de los servicios técnicos administrativos que brinda el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora a los usuarios en todas sus dependencias, los cuales deben cubrirse mediante la recaudación de una tasa según el servicio requerido o solicitado;

En uso de las facultades y atribuciones que le confiere el artículo 240; el numeral 5) del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los literales a); b); y, c) del artículo 57; los literales b); d); y, e) del artículo 60 y los artículos 185 y 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD; resuelve:

EXPEDIR:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES EN GENERAL, DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES POR EL NO PAGO DE LAS TASAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.

ARTÍCULO 1.- ÁMBITO.- Esta ordenanza reglamento la prestación de los servicios técnicos administrativos y aplica a toda persona natural, jurídica o sociedades de hecho que soliciten la prestación de los servicios técnicos administrativos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, brinda a la ciudadanía en general.

ARTÍCULO 2.- SUJETO ACTIVO.- Es sujeto activo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Isidro Ayora, en la prestación de servicios técnicos y administrativos, gravados por las tasas establecidas en esta ordenanza, tributo que lo administrará a través de la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 3.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos todas las personas naturales o jurídicas que soliciten la prestación de servicios técnicos y administrativos, gravados por la tasa establecida en esta ordenanza, y están obligados a pagarlas.

ARTÍCULO 4.- RECAUDACIÓN.- El cobro de los valores por las tasas consideradas en la presente Ordenanza se efectuará a través de la Tesorería Municipal y los demás canales de recaudación oficiales que se establezcan.

ARTÍCULO 5.- DE LAS TASAS.- Las tasas por los servicios técnicos administrativos, para su sostenibilidad en el tiempo, están fijadas de manera expresa.

ARTÍCULO 6.- Se establece la correspondiente tasa por los diferentes servicios que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora a través de sus Direcciones, Jefaturas y Unidades para la ciudadanía en general y que a continuación se detallan:

1. SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL.-

Descripción	Valor
Por emitir copia certificadas de documentos oficiales del GAD Municipal de Isidro Ayora y que NO estén bajo la responsabilidad del departamento de Secretaria General, por cada hoja	2.00 dólares
Por emitir copia certificada de actas, convocatorias de sesiones ordinarias y/o extraordinarias, por cada hoja	2.00 dólares
Por emitir la gaceta oficial certificada por Secretaria General por cada una de la Ordenanzas Municipales	2.00 dólares
Por emitir copia certificadas de documentos oficiales Del GAD Municipal de Isidro Ayora y que estén bajo la responsabilidad del departamento de Secretaria General, por cada hoja	2.00 dólares
Por emitir copia certificada de las resoluciones del I. Concejo del GAD Municipal del Cantón Isidro Ayora, por cada hoja	2.00 dólares
Por emitir copia certificada de los diversos contratos generados a través del portal de compras públicas.	2.00 dólares por cada hoja

2. PROCURADURÍA SINDICA.-

Descripción	Valor
Por la elaboración de contrato para la prestación de servicio profesional.	10.00 dólares
Por la elaboración de contrato civil de servicios técnicos y especialidades.	5.00 dólares
Por elaboración de minuta.	5.00 dólares

Por la actualización de minuta.	10. dólares
Copias certificadas de contratos a petición de los contratistas, por hojas para ser certificada por la Secretaria General	2.00 dólares
Por la emisión de copias certificadas de contratos de servicios profesionales o técnico, o de arrendamiento, para ser certificada por la Secretaria General.	2.00 dólares por copia certificada, más el costo de emisión.
Solicitud para levantamiento de patrimonio familiar	10.00 dólares más costo de emisión

2.1. ELABORACIÓN DE CONTRATOS Y ÓRDENES DE COMPRAS: BIENES, SERVICIOS, OBRAS Y CONSULTORÍA.-

Contratación	Procedimientos	Porcentaje
Bienes Y Servicios Normalizados	Ínfima Cuantía (tasa por emisión de orden compra)	1%
	Subasta Inversa Electrónica	
Bienes Y Servicios No Normalizados	Menor Cuantía	1%
	Cotización	
	Licitación	
Obras	Menor Cuantía	1%
	Cotización	
	Licitación	
	Contratación Integral Por Precio Fijo	
Consultoría	Contratación Directa	1%
	Lista Corta	
	Concurso Público	
Fiscalización	Cualquier Monto	1%

Contratación de obras o actividades artísticas, literarias o científicas.	Régimen Especial (Cualquier monto)	1%
Feria inclusiva		1%

El porcentaje aplicado al cobro de la tasa por elaboración de contratos de obras, adquisición de bienes o prestación de servicios tendrá variación de conformidad a las disposiciones futuras que emita el SERCOP, ya que esta institución genera resoluciones a las que se sujetan los valores contractuales de acuerdo a su clasificación.

3. DIRECCIÓN DE GESTIÓN FINANCIERA:

3.1. TESORERÍA.-

Descripción	Valor
Certificado de no adeudar a la municipalidad	3.00 dólares
Copia certificada de impuestos municipales, tasas y demás contribuciones.	5.00 dólares
Por emisión impuesto predial urbano	2.00 dólares
Por emisión impuesto predial rustico	6.00 dólares

3.2. JEFATURA DE RENTAS:

Descripción	Valor
Emisión del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos.	3.00 dólares
Emisión del impuesto a las alcabalas.	3.00 dólares
Emisión del impuesto a la patente municipal.	3.00 dólares
Emisión del impuesto del uno punto cinco por mil sobre los activos totales.	3.00 dólares
Emisión de título de crédito por tasas y demás servicios en general.	1.00 dólar
Solicitud para prescripción de títulos de créditos.	10.0 ólares

4. DIRECCION DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL

Descripción	Valor
-------------	-------

Tasa para certificado a persona natural de factibilidad de uso de terreno (construcciones en general)	10.00 dólares
Tasa para certificado a persona jurídica de factibilidad de uso de terreno (construcciones en general)	50.00 dólares
Tasa para certificado de factibilidad de uso de suelo (actividad comercial)	10.00 dólares
Copia certificada de juegos de planos en formato a3-a4 impresión b/n	10.00 dólares
Impresiones de juego de planos formato a3-a4 por cada impresión color	15.00 dólares
Copia digital cd de planos en formato PDF	5.00 dólares
Tasa para certificado de factibilidad de vallas publicitarias	50.00 dólares
Aprobación de planos de lotización subdivisión o urbanización	1% del avalúo comercial
Aprobación de planos por desmembración	(VERIFICAR TABLA)
Aprobación de plano por fraccionamiento	1% sobre el avalúo comercial
Por estudio de plano inspección de la construcción y aprobación final	1% sobre el avalúo comercial
Línea de fábrica o registro de solar a solares de 0.1 A 500 m2	10.00 dólares
Línea de fábrica o registro de solar a solares de 501 a 1000 m2	20.00 dólares
Línea de fábrica o registro de solar a solares de 1001 a 5000 m2	50.00 dólares
Línea de fábrica o registro de solar a solares mayores a 5001 m2	100.00 dólares

4.1. JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS:

Descripción	Valor
Formulario para certificado de avalúos predios urbano	2.00 dólares
Formulario para certificado de avalúos predios rustico	5.00 dólares
Formulario para inspección de terreno	2.00 dólares
Formulario único de avalúo de predio urbano	2.00 dólares

Certificación de terreno.	2.00 dólares
Formulario de registro de solar	2.00 dólares
Carpeta de legalización de solares	2.00 dólares
Inscripción en el catastro municipal- escritura de predio urbano	20.00 dólares
Inscripción en el catastro municipal- escritura de predio rural	40.00 dólares
Tasa por reevaluó de un predios a petición de la parte interesada	25.00 dólares
Por certificado de avalúo	10.00 dólares
Por certificación de desmembración de predios urbanos	10.00 dólares
Por certificación de desmembración de predios rústicos hasta 400 mts.	5.00 dólares
Por certificación de desmembración de predios rústicos mayores a 400 mts.	10.00 dólares
Por inspección realizada a los predios urbanos	5.00 dólares
Por Inspección realizada A Los Predios Rurales	10.00 dólares

• **ELABORACIÓN DE PLANOS ÁREAS RURALES.-**

Nº de Hectáreas.	Costo por Hs.
0.1 a 5	6.00 dólares
5.1 a 10	7.00 dólares
10.01 a 20	8.00 dólares
20.01 a 50	9.00 dólares
50.01 en adelante.	10.00 dólares

• **TABLA DE RANGO-APROBACIÓN DE PLANOS EN ÁREA RURAL (DESMEMBRACION).-**

RANGO AVALÚO DEL PREDIO		AVALÚO COMERCIAL	BASE
0,01	100,000,00		0,00535

100,000,01	500,000,00	El valor del Avalúo Comercial del año en curso	0,00565
500,000,01	EN ADELANTE		0,00595

5. DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE OBRAS PÚBLICAS: PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.-

Descripción	Valor En Dólares
Obra mayor (vivienda nueva de hormigón una o varias plantas)	\$ 1.60 x metro cuadrado
Obra menor (remodelación tanto interna como externa, cerramiento perimetral, cerramiento con cubierta)	\$1.00 x metro cuadrado
Permiso de construcción para personas jurídicas	\$2.00 x metro cuadrado
Permisos especiales (fibra óptica u otros elementos que se hagan, o pasen por el territorio del cantón) c/u	\$2.00 metro lineal
Antenas o similares c/m2	\$20.00
Por permisos de demolición	\$ 0.50 m2
Espacio aéreo por m ³ cuyo calculo se determina por el area y volumen del cilindro – según formula $(n.D^2/4)$ para el area de del cilindro; $(n.D^2/4) h$ para el volume del cilindro; donde $n=3.1416$ (constant); D=Diámetro	0.10 dólares

5.1. JEFATURA DEL EQUIPO CAMINERO:

Descripción	Valor
Tasa De Contribución Por Volqueada De Material Pétreo Más El Costo De Emisión.	10.00 dólares

5.2. JEFATURA DE GESTIÓN DE RIESGOS:

Descripción	Valor
Certificación de Afectación	5.0 dólares

6. DIRECCIÓN DE AGUA, ALCANTARILLADO Y SERVICIOS PÚBLICOS:

Descripción	Valor
Por Permiso De Conexión Del Servicio de Agua	10.00 dólares
Por Reconexión del Servicio de Agua	3.00 dólares

6.1. JEFATURA DE MEDIO AMBIENTE:

Descripción	Valor
Certificación Ambiental – Mercado	5.00 dólares
Permiso De Exhumación	60.00 dólares
Permiso De Inhumación	20.00 dólares
Arriendo Local Mercado Municipal	10.00 dólares
Tasa De Mantenimiento Local Mercado Municipal	10.00 dólares, más costo de emisión
Permiso De Construcción De Bóvedas Urbano	12.00 metros cuadrados
Permiso De Construcción De Bóvedas Rural	6.00 metros cuadrados
Valor De Terreno Cementerio Municipal	\$12.00 metros cuadrados

ARTÍCULO 7.- RESPONSABILIDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, establecerá la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves por el no pago de la tasa que se establezca en lo relacionado a la gestión del suelo, en el marco de su competencia y circunscripción territorial con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

ARTÍCULO 8.- INFRACCIONES LEVES POR EL NO PAGO DE LA TASA.- Son infracciones leves por el no pago de la Tasa, cuando se realicen trámites relacionados con a la gestión y uso del suelo, según lo siguiente;

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a) Sin los correspondientes permisos municipales exigidos por la autoridad competente.
 - b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
3. Realizar fraccionamiento del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión del suelo y en sus instrumentos complementarios.
4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

ARTÍCULO 9.- INFRACCIONES GRAVES POR EL NO PAGO DE LA TASA.- Constituyen infracciones graves por el no pago de la Tasa, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes

protegidos.

- b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicara la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales del caso.

ARTÍCULO 10.- SANCIONES POR EL NO PAGO DE LA TASA.- Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ordenanza.

Las infracciones señaladas en los artículos precedentes serán sancionadas con multas.

- a) Infracciones leves con el 10 % del salario básico unificado de los trabajadores en general
- b) Infracciones graves, con el 30 % del salario básico unificado de los trabajadores en general,
- c) Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto el derrocamiento u otras medidas urgentes a costa del infractor,
- d) Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados se restituirán, y

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista.

ARTÍCULO 11.- Las sanciones se impondrán respaldadas en el informe técnico emitido por el departamento de Obras Públicas, Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, quien determinará la gravedad de la falta y las implicaciones de lo estipulado en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 12.- El juzgamiento de las sanciones establecidas en los artículos anteriores, serán impuestas por el Comisario Municipal, con observancia del debido proceso.

Las sanciones que se apliquen por el incumplimiento de normas y construcciones sin las respectivas autorizaciones municipales así como en los procesos constructivos establecidas en la presente ordenanza, son independientes de eventuales acciones civiles, penales y administrativas que se deriven de los actos administrativos u omisiones en los que los sancionados incurran

ARTÍCULO 13.- PROHIBICIONES.- Prohíbese al funcionario y/o empleado municipal la recepción de solicitud alguna sin su respectiva especie valorada, y así mismo la realización del trámite correspondiente sin el debido pago de tasas realizado en la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 14.- VALOR DE LA ESPECIE.- Toda solicitud o tramite de realizarse mediante especie valorada, cuyo valor es de 2.00 dólares.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera. Deróguense la “ORDENANZA PARA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES EN GENERAL, DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES POR EL NO PAGO DE LAS TASAS DEL GADMIA”; Publicada en la Edición especial N. 531 miércoles 29 de abril del 2020.

Así como todas las reformas y toda ordenanza, norma, disposición, resolución o instructivo de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL:

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día hábil del periodo fiscal 2022, su publicación se la realizará de acuerdo a lo establecido en los artículos 323 y 324 del COOTAD. Publíquese en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora. Sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, a los 21 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Notifíquese y publíquese.-



Firmado electrónicamente por:
**IGNACIO CARMELO
CERCADO CHÓEZ**

Lcdo. Ignacio C. Cercado Chóez, Msc.

ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: que la “ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES EN GENERAL, DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES POR EL NO PAGO DE LAS TASAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.”, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, en sesiones ordinarias de fechas 16 y 21 de diciembre del año dos mil veintiuno, en primer y segundo debate respectivamente.

Isidro Ayora, 21 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

Secretaria General del Concejo Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.- en la ciudad de Isidro Ayora, a

los 22 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las ocho horas, de conformidad con el artículo 322 numeral cuatro del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original de la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES EN GENERAL, DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES POR EL NO PAGO DE LAS TASAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.”**, al ejecutivo el Sr. Lcdo. Ignacio Cercado Chóez, Msc, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

**Secretaria General del Concejo Municipal
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA.- en la ciudad de Isidro Ayora, 22 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las 12h00.- de conformidad con las disposiciones constantes en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES EN GENERAL, DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES POR EL NO PAGO DE LAS TASAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.”**, se ha dado el trámite legal que corresponde y está en concordancia con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador **SANCIONO** la presente ordenanza.

Por Secretaria General del Concejo Municipal cúmplase con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización



Firmado electrónicamente por:
**IGNACIO CARMELO
CERCADO CHOEZ**

Lcdo. Ignacio C. Cercado Chóez, Msc.

Alcalde

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

Proveyó y sanciono la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES EN GENERAL, DE LAS INFRACCIONES Y SUS SANCIONES POR EL NO PAGO DE LAS TASAS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.”**; el señor Lcdo. Ignacio cercado Chóez, Msc; Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora a los 22 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**ANGIE ASTRID
VERA VARGAS**

Abg. Angie A. Vera Vargas

**Secretaria General del Concejo Municipal
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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