

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Catamayo: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2022 - 2023	2
	09-2021-GADMC-CH Cantón Chillanes: De la proforma presupuestaria para el ejercicio económico 2022	42
	010-2021-GADMC-CH Cantón Chillanes: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, la administración y la recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023	47
	003 GADMCP-2021 Cantón Pedernales: Que reforma del Art. 5 de la Ordenanza de aprobación de la urbanización Pacific View	78
-	Cantón Puyango: Sustitutiva que establece el trámite administrativo para la rectificación y regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural	83

“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN CATAMAYO, QUE REGISTRÁN EN 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:

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

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los

inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

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

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CATAMAYO

CONSIDERANDO:

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Catamayo conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.*"

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

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "*Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*";

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

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: "*La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "*El impuesto sobre la propiedad rural*";

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: "*Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código*";

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: "*Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*";

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "*Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo,*

valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *“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 y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]”*

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”

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

Expide la:

**“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS
Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS
IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN CATAMAYO, QUE
REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”**

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Catamayo, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la

determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Nombre del cantón, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2022 - 2023, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos.- Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

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

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

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

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

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

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

Art. 5.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el

avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Catamayo.

Art. 7.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Catamayo y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Catamayo, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del cantón Catamayo.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyente. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

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

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

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

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n)) \right)$$

Donde:

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

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

Anexo 2 que corresponde a la Matriz de Valor:

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

Anexo 2.a Descripción de las unidades alternativas al agrario.

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.10
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1.00
NO APLICA	1.00

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	0,95
3	10 - 20	MEDIA	0,85
4	20 - 35	FUERTE	0,80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,75
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum (A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,85
FIN DE PRODUCCION	0,85
NO APLICA	1

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

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,10
2	ALTA	1,00
3	MODERADA	0,95
4	REGULAR	0,80
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A₁ = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	0,95

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0,60	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas.

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

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

**ANEXO COSTO DE MATERIALES
ANEXO MANO DE OBRA**

ANEXO EQUIPO Y MAQUINARIA

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

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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

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

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

f_t = Factor total

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

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

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

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

IPC inicial (diciembre 2017): (105,24)

IPC actual (noviembre 2019): (105,65).

El factor de actualización es de: 1,0041

Anexo 4 Tabla de Materiales Predominantes de la Estructura

Anexo 5 Tabla de Materiales Predominantes de la Pared

Anexo 6 Tabla de Materiales Predominantes de la Cubierta

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

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BASICO	0.10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	95,36	99,69	104,03	108,36
2	Acero	96,89	101,30	105,70	110,11
3	Aluminio	110,49	115,52	120,54	125,56
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	72,50	75,79	79,09	82,38
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigon	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18

6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque - cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plastico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	87,94	91,94	95,93	99,93
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,87	7,18	7,49	7,80

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

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

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

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

TABLA FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975

12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

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

VALORES EN USD\$ POR m ² DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES /MATERIALES	MATERIALES										Metal T1		Metal T2		Madera T1		Madera T2	
	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2	
ESTABLO GANADO MAYOR	63,99	63,99	67,00	53,60	64,69	31,53	24,31	15,85										53,60
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	63,99	63,99	67,00	53,60	64,69	31,53	24,31	15,85										53,60
SALA DE ORDEÑO	63,99	63,99	67,00	53,60	64,69	31,53	24,31	15,85										53,60
GALPON AVICOLA	63,99	63,99	67,00	53,60	64,69	31,53	24,31	15,85										53,60
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,08																	
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11								20,11									
INVERNADEROS									5,79	7,00	5,50	4,58	3,50					
TENDALES	29,43																	

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.

Art. 14.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

LA BANDA IMPOSITIVA del 0.40 x 1000.

Art. 15.- Valor Imponible.- 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, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación 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 del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero punto dos cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Capítulo V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de 1.00 USD por cada unidad predial;
- b) Tasa por emisión de planos.- El valor de esta tasa anual es el \$1.00 por cada plano, valor en el cual está incluido el valor por prestación de los servicios administrativos.
- c) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

Art. 20.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas

Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Art. 21.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Ban Ecuador sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

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

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

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

Art. 22.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal

objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 24.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 21.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

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

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

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 25.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 26.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 27.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 28.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 29.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 30.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la

actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 31.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 32.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 33.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

Capítulo X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 34.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 35.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 36.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 37.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 38.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 39.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 40.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 41.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 42.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 43.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art.44. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

Art. 45.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 46.- Pago del Impuesto.- 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 47.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el

reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 48.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 49.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 50.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Catamayo en base a los principios de Unidad, Solidaridad y Corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación Ciudadana y Sustentabilidad del Desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Coordinación de Avalúos, Catastros GADMC, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICION DEROGATORIA.

ÚNICA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICION FINAL.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2022-2023.

La presente Ordenanza es dada y firmada en el Salón de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**GILBERT ARMANDO
FIGUEROA AGURTO**

Ab. Armando Figueroa Agurto
ALCALDE DE CATAMAYO



Firmado electrónicamente por:
**MANUEL
EDUARDO
CARCELEN .**

Ab. Manuel Eduardo Carcelén
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO.-
CERTIFICA: Que la presente, “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN CATAMAYO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023**”, fue conocida, discutida y aprobada por los Señores/a Concejales/a del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Catamayo, en primer debate en Sesión Ordinaria de Concejo, el día dos de diciembre del año dos mil veintiuno; y, en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria el día nueve de diciembre del año dos mil veintiuno; es todo cuanto puedo certificar remitiéndome a las actas correspondientes.

Catamayo, 10 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**MANUEL
EDUARDO
CARCELEN .**

Ab. Manuel Eduardo Carcelén
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO DEL GADMC DE CATAMAYO**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO.- A los diez días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su cuarto inciso, remito al Abogado Gilbert Armando Figueroa Agurto, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo la: **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN CATAMAYO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”** en tres ejemplares de igual tenor, para su sanción.



Firmado electrónicamente por:

**MANUEL
EDUARDO
CARCELEN .**

Ab. Manuel Eduardo Carcelén
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO DEL GADMC DE CATAMAYO**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CATAMAYO.- En la ciudad de Catamayo, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, habiendo recibido en tres ejemplares la: **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN CATAMAYO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”**, suscritos por el Abogado Manuel Eduardo Carcelén Secretario General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo, al tenor del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, observando que se ha cumplido el trámite legal, **SANCIONÓ** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación.-

Catamayo 14 de diciembre de 2021

Firmado electrónicamente por:
**GILBERT ARMANDO
FIGUEROA AGURTO**

Ab. Armando Figueroa Agurto
ALCALDE DE CATAMAYO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO.-
CERTIFICA: Que, el Abogado Gilbert Armando Figueroa Agurto, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Catamayo; Sancionó, firmó y dispuso la Promulgación de la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN CATAMAYO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023**”, el catorce de diciembre del año dos mil veintiuno.-

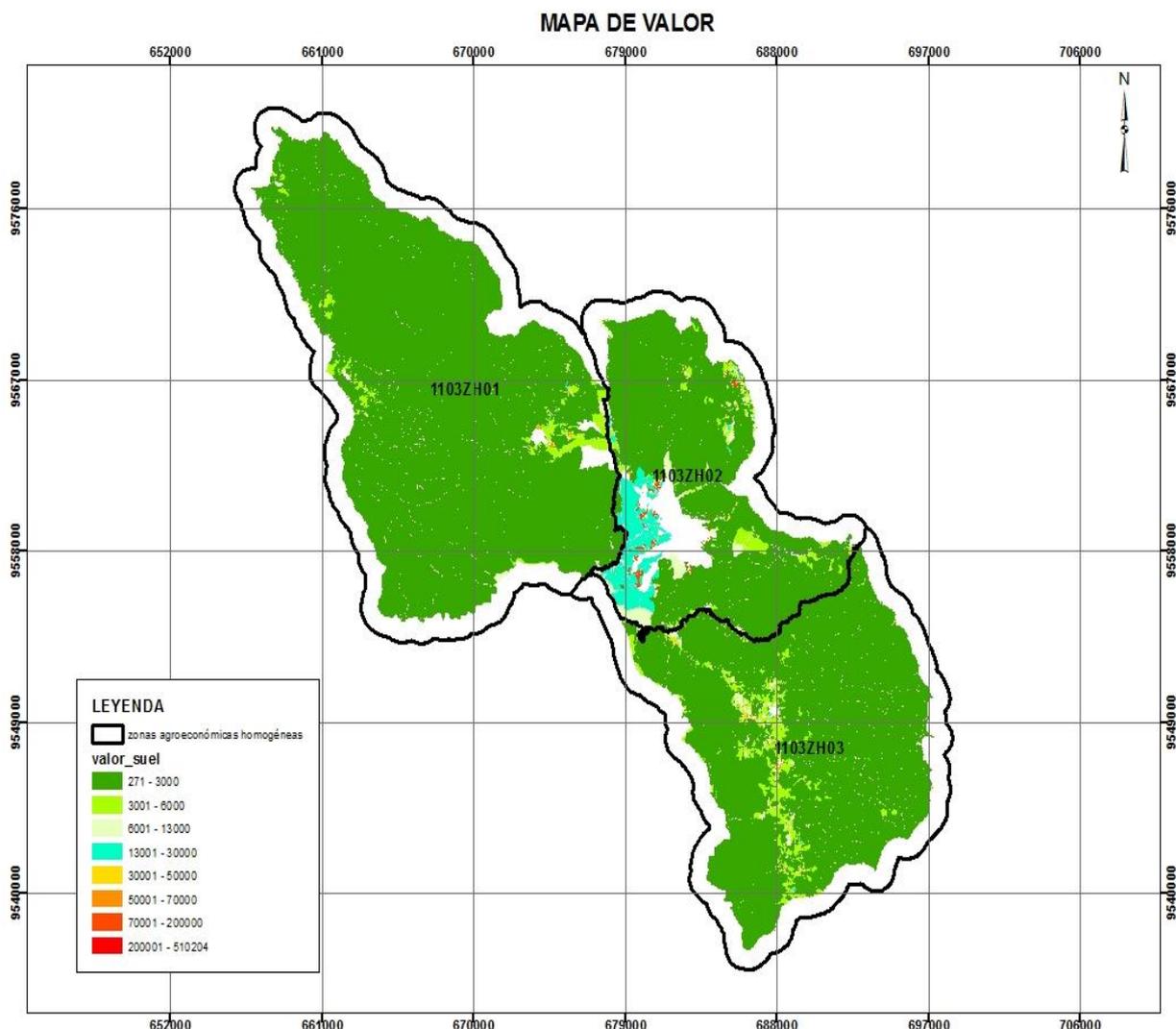


Firmado electrónicamente por:

**MANUEL
EDUARDO
CARCELEN .**

Ab. Manuel Eduardo Carcelén
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO DEL GADMC DE CATAMAYO**

Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



	a		a		a	
ÁREA CONSTRUIDA	4032	0	6049	0	4536	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	605	0	806	0	605	0
ARROZ	3024	3024	5041	5041	3226	3226
BANANO	4032	4032	7561	9073	6049	6553
CACAO					5545	5545
CAFÉ	4536	4536	8569	8569	6351	7359
CAMARONERA	0	2520			6049	0
CAÑA DE AZÚCAR	10081	12097	15122	16130	10081	12097
CHAPARRAL - PAJONAL	302	302	302	0	302	0
CICLO CORTO	5041	6049	15122	16130	7057	8065
CONÍFERAS MADERABLES	4032	0	6049	0	4234	0
FLOR SIN PROTECCIÓN			5545	0	4032	0
FORESTAL DIVERSOS USOS			3528	0	3528	0
FORESTAL MADERABLE	4032	4839	6049	0	4234	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	1512			1512	0
FRUTALES PERMANENTES	5041	6049	12097	12097	5545	6553

FRUTALES SEMIPERMANENTES	4032	5041	12097	12097	4234	5242
HUERTA	4536	5545	8065	9073	5242	6049
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	3831	4032	4234	4637	3528	4032
OTRAS ÁREAS	3528	4032	6553	0	4536	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	3831	4032			5545	6553
PALMA AFRICANA	5041	5041				
PALMITO	3528	3528				
PASTOS	3024	3024	4032	4032	3024	3024
PASTOS NATURALES	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	131053	0	131053	0	131053	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	9099923	9099923	463821893	463821893	18002509	18002509
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	56976525	56976525	64353852	64353852	2113331	2113331
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1			167763848	167763848	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1			1051851229	051851229		
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1			0	0		
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	120972	0	120972	0	120972	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	100810	0	100810	0	100810	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	50405	0	50405	0	50405	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	3024	0	3024	0	3024	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	200000	0	200000	0	200000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	150000	0	150000	0	150000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	15000	0	20000	0	15000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	605	0	806	0	907	0

Anexo 2.a: DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES ALTERNATIVAS AL AGRARIO.

AGREGACIÓN – COBERTURAS ZONA AGROECONÓMICA 1 -3	VALOR (USD)/ha	VALOR (USD)/m²	CONSIDERACIONES: Mínimos y Máximos en Área en m² del predio.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	131053	13,10	Predios Anterior Zona 6
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	120972	12,09	Predios Anterior Zona 4
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	100810	10,08	Predios Anterior Zona 5
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	50405	5,04	Predios Anterior Zona 8
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	3024	0.30	Predios Anterior Zona 7
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	200000	20.00	A criterio técnico del GAD – Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	150000	15.00	A criterio técnico del GAD – Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	15000	1.50	A criterio técnico del GAD – Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	

AGREGACIÓN – COBERTURAS ZONA AGROECONÓMICA 2	VALOR (USD)/ha	VALOR (USD)/m²	CONSIDERACIONES: Mínimos y Máximos en Área en m² del predio.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	131053	13,10	Predios Anterior Zona 6
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	120972	12,09	Predios Anterior Zona 4
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	100810	10,08	Predios Anterior Zona 5
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	50405	5,04	Predios Anterior Zona 8
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	3024	0.30	Predios Anterior Zona 7
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	200000	20.00	A criterio técnico del GAD – Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	150000	15.00	A criterio técnico del GAD – Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	20000	2.00	A criterio técnico del GAD – Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	

Anexo 3:

La siguiente **tabla de valores de agregación** se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

COSTO DE MATERIALES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 2,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,14
104	Ripio Minado	m3	\$ 13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16,08
111	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	\$ 0,99
125	Piedra Molón	m3	\$ 5,50
132	Clavos	Kg	\$ 2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 2,45
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 4,83
158	Adobe común	U	\$ 0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,40
165	Eternit	m2	\$ 7,94
166	Ardex	m2	\$ 3,64
167	Duratecho	m2	\$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 0,60
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,38
252	Perfil Aluminio tipo 0,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

MANO DE OBRA

CÓDIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,58
1004	Ay. de fierro	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,62
1014	Fierro	3,62
1023	Maestro de obra	4,01
1024	Chofer tipo D	5,26
1028	Carpintero	3,62
1037	Ay. De soldador	3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	4,01
1051	Maestro estructura especializado	4,01
1056	Maestro Soldador	4,01
1057	Maestro Aluminero	4,01
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfilera aluminio	3,82

EQUIPO Y MAQUINARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m ³	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grúa	\$ 20,00

Anexo 4: TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO	VIDA ÚTIL
1	Hormigón Armado	98,83	103,32	107,81	112,31	80,00
2	Acero	100,68	105,25	109,83	114,41	80,00
3	Aluminio	114,07	119,26	124,44	129,63	60,00
4	Madera	19,20	20,07	20,94	21,81	20,00
5	Paredes Soportantes	33,41	34,93	36,45	37,97	50,00
9	Otro	16,70	17,46	18,22	18,98	40,00
10	Madera con tratamiento periódico	75,11	78,52	81,94	85,35	50,00

Anexo 5: TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	44,69	46,72	48,76	50,79
2	Ladrillo o Bloque	23,39	24,45	25,52	26,58
3	Piedra	30,97	32,38	33,79	35,20
4	Madera	12,48	13,05	13,61	14,18
5	Metal	28,45	29,74	31,03	32,32
6	Adobe o Tapia	29,26	30,59	31,92	33,25
7	Bahareque - Caña Revestida	12,48	13,05	13,61	14,18
8	Caña	12,48	13,05	13,61	14,18
9	Aluminio o Vidrio	159,81	167,07	174,34	181,60
10	Plástico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

Anexo 6: TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	93,26	97,50	101,74	105,98
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,68	24,76	25,83	26,91
3	Teja	23,68	24,76	25,83	26,91
4	Zinc	14,26	14,90	15,55	16,20
5	Otros Metales	71,50	74,75	78,00	81,25
6	Palma, Paja	18,98	19,84	20,71	21,57
7	Plástico, policarbonato y similares	16,93	17,70	18,47	19,24
9	Otro	7,13	7,45	7,78	8,10

Anexo 7: TABLA DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES

VALORES EN US\$ POR m² CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES / MATERIALES	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña re	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	66,32	66,32	#N/A	55,54	67,16	32,79	25,16	16,44					55,54
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	66,32	66,32	#N/A	55,54	67,16	32,79	25,16	16,44					55,54
SALA DE ORDEÑO	66,32	66,32	#N/A	55,54	67,16	32,79	25,16	16,44					55,54
GALPON AVICOLA	66,32	66,32	#N/A	55,54	67,16	32,79	25,16	16,44					55,54
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,27												
ESTANQUE O RESERVOIRIO	20,72								20,72				
INVERNADEROS									5,99	7,24	5,68	4,74	3,62
TENDALES	30,37												

ORDENANZA N.-09-2021-GADMC-CH

ORDENANZA DE LA PROFORMA PRESUPUESTARIA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2022 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es preciso elaborar el presupuesto del año 2022 para cumplir con las necesidades institucionales y de las comunidades del Cantón Chillanes.

Acatar y cumplir con las disposiciones Constitucionales y Legales dentro de los plazos establecidos para la elaboración del presupuesto del ejercicio económico del año 2022 en beneficio de los habitantes del Cantón Chillanes.

A partir de la expedición de la Constitución de la República el Estado Ecuatoriano entra en un nuevo cambio de estructuras administrativas, organizativas y de competencias exclusivas de cada nivel de gobierno, cambiando de esta manera las súper estructuras del estado para hacer efectivo el buen vivir.

El Art. 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva la planificación del territorio uso y gestión de suelo.

El Art. 54 literal a) del COOTAD establece como funciones primordiales de los GAD`s buscar el buen vivir de sus respectivas jurisdicciones.

El desarrollo sustentable del cantón Chillanes, mediante el establecimiento de alianzas estratégicas que coordinen y articulen acciones encaminadas a ofrecer a sus habitantes bienes y servicios de calidad y con calidez, para alcanzar el desarrollo socioeconómico, cultura y ambiental del cantón. En consideración de la participación ciudadana y la concertación de actores públicos y privados, para construir el buen vivir.

Con estos motivos el Gobierno Municipal considera indispensable expedir la normativa local que permita el accionar municipal en esta importante actividad presupuestaria de ingresos y gastos para el ejercicio fiscal del año 2022.

CONSIDERANDO

Que. En los Gobierno Autónomos Descentralizados, los plazos de aprobación del presupuesto del año 2022 la autoridad cumplirá con los mismos que establezca la Constitución para el Presupuesto General del Estado y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que. Cada entidad y organismo que no forma parte del Presupuesto General del Estado deberá aprobar su presupuesto hasta el último día del año previo al cual se expida.

Que. El Art. 238, inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, gozarán de Autonomía Política, Administrativa y Financiera.

Que. El Art. 240, de la Constitución de la República del Ecuador, se instituye que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la Regiones, Distritos Metropolitanos, Provincias y Cantones tendrán facultades Legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que. El Art. 106, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la aprobación del presupuesto General del Estado se realizará en la forma y términos establecidos en la Constitución de la República del Ecuador.

Que. Los Art, 215 y 249 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, norman los aspectos referentes a los presupuestos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en concordancia con los artículos 97 al 112, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y normas técnicas de presupuesto.

Que. El Art. 304, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el sistema de Participación Ciudadana se constituye entre otros aspectos para elaborar presupuestos participativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. En uso de las atribuciones que le confiere los artículos 5 y 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en cumplimiento de los artículos 97 y 112, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y Normas Técnicas de Presupuesto.

Que. El Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, facultan a los Gobiernos Municipales a expedir Ordenanzas Cantonales, Acuerdos y Resoluciones.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

ORDENANZA DE LA PROFORMA PRESUPUESTARIA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2022 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.

EXPIDE

Art. 1.- El Presupuesto económico para el año 2022 es de USD 6.338.015,43 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINCE 43/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA), correspondiente a los ingresos.

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR ASIGNADO 2022
1	INGRESOS CORRIENTES	1.667.972,74
2	INGRESOS DE CAPITAL	3.031.765,55
3	INGRESOS DE FINANCIAMIENTO	1.638.277,14
	TOTAL DE INGRESOS	6.338.015,43

Art. 2.- El Presupuesto económico para el año 2022 es de USD 6.338.015,43 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINCE 43/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA), correspondiente a los egresos.

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR ASIGNADO 2022
5	GASTOS CORRIENTES	1.220.479,46
7	GASTOS DE INVERSIÓN	4.276.902,31
8	GASTOS DE CAPITAL	594,804,50
9	GASTOS DE FINANCIAMIENTO	245.829,16
	TOTAL DE GASTOS	6.338.015,43

Art. 3.- Se aprueba la proforma presupuestaria del ejercicio económico del año 2022 y sus anexos, ingresos y gastos que son parte integrante de la presente Ordenanza, la misma que está estructurada de acuerdo a la Norma del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código de Planificación y Finanzas Públicas.

Art. 4.- La Señor Alcalde será responsable de administrar los recursos y ejecutar el presupuesto del ejercicio económico del año 2022, de acuerdo a los anexos y a las disposiciones legales correspondientes.

Art- 5.- El presente ejercicio económico terminará el 31 de diciembre de 2022 de conformidad establece el Art. 121 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza una vez sancionada por la Señora Licenciada María Carmita Naucín Tumailla, Alcaldesa del Cantón Chillanes, entrara en vigencia desde el 01 de enero de 2022, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmada en la sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, a los seis días del mes de diciembre del 2021.



Lcda. María Carmita Naucín
ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES

Firmado digitalmente
 por JIMMY XAVIER
 CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena
**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
 CANTÓN CHILLANES.**

TRAMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Chillanes, ocho de diciembre de 2021.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, CERTIFICA que la “**ORDENANZA DE LA PROFORMA PRESUPUESTARIA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2022 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**”, fue discutido y aprobado en primer debate en Sesión Extraordinaria el día viernes tres de diciembre del 2021; y, en segundo y último debate en Sesión Ordinaria, el día lunes seis de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.

Firmado digitalmente
 por JIMMY XAVIER
 CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena
**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
 CANTÓN CHILLANES.**

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.- Chillanes, ocho de diciembre de 2021.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, del Art. 322; remítase a la Señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes la “**ORDENANZA DE LA PROFORMA PRESUPUESTARIA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2022 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**” para la sanción y promulgación.

Firmado digitalmente
 por JIMMY XAVIER
 CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena
**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
 CANTÓN CHILLANES.**

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHILLANES.- Chillanes, nueve de diciembre de 2021.- De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, habiéndose observado el trámite legal y estado de acuerdo con la Ley y la Constitución de la República del Ecuador. **SANCIONO: “LA ORDENANZA DE LA PROFORMA PRESUPUESTARIA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2022 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES”**, y, dispongo la promulgación y publicación de conformidad al artículo 324 vigente del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA CARMITA
NAUCIN
TUMAILLA**

Lcda. María Carmita Naucín

ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES

Proveyó, firmó y sancionó la Licenciada María Carmita Naucín, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, la “**ORDENANZA DE LA PROFORMA PRESUPUESTARIA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2022 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**”, Chillanes nueve de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO. -

JIMMY XAVIER Firmado digitalmente
CADENA por JIMMY XAVIER
PUNGANA CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena

**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
CANTÓN CHILLANES.**

ORDENANZA N.-010-2021-GADMC-CH

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

La Constitución de la República del Ecuador determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derecho y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”. Esta carta magna confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

En este marco, la Constitución de la República del Ecuador reconoce al Estado ecuatoriano como descentralizado, guiado por los principios de equidad interterritorial, integración, solidaridad y unidad territorial. También establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Por su parte, las municipalidades 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 actualizada de acuerdo con lo que establece el COOTAD.

Ahora bien, el avalúo inmobiliario debe ser considerado como una ciencia interdisciplinaria en la medida que se requiere de mucha información sobre los precios del mercado, de técnicas y de métodos de evaluación para poder llegar a determinar el valor de un inmueble. Los componentes del avalúo de un bien inmueble constituyen el terreno y la construcción, para cuya valuación es necesario realizar un análisis de los diferentes factores que determinan su valor. Para el caso de la valoración del suelo y de acuerdo a las disposiciones legales, se ha utilizado el método del mercado, permitiendo que mediante un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de características similares u homogéneas del mismo sector, se pueda establecer el valor unitario por metro cuadrado (m2) de terreno a aplicarse a un predio; y, para el caso del avalúo de las construcciones, el empleo del método de reposición, que no es más que la suposición de la construcción que va a ser evaluada a costo actualizado y depreciado por su edad y estado de mantenimiento.

Pues bien, bajo estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores del terreno y la construcción en el cantón Chillanes se elabora la presente ordenanza en concordancia a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador y en la Ley, de acuerdo a los considerandos que a continuación se detallan:

CONSIDERANDOS

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser

reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República 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 acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución de la Republica: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las

invoquen expresamente.” Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de Competencia del Gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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 geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y

transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, disponen la actualización permanente de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, y que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas el de las construcciones, en formas obligatoria se actualizara el catastro los mismo cada dos años.

Que, en aplicación al Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece sobre la actualización permanente de los impuestos prediales donde dice que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos y rural que regirán para el bienio, la revisión la hará el consejo, observando los principios básicos de la igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustenta el sistema de tributario nacional.

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

Que, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Y Descentralización; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor

catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

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

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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 esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica 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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta 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 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la

promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

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

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

EXPIDE:

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Art. 1. ÁMBITO. La presente Ordenanza regirá para todo el territorio del cantón Chillanes.

Art. 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 Chillanes.

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

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

Art. 4. CLASES DE BIENES. Son bienes de los gobiernos autónomos 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.

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

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

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral,

y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 7. DOMINIO DE LA PROPIEDAD. Es el derecho real en una cosa corporal, para usar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 8. JURISDICCIÓN TERRITORIAL. Comprende dos procesos de intervención:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada 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 (02);
- Dos para la identificación CANTONAL (02); y
- Dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL,

Las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales:

- Dos son para identificación de ZONA,
- Dos para identificación de SECTOR,
- Dos para identificación de MANZANA (en lo urbano)
- Tres para identificación del PREDIO
- Tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

1. Identificación del predio:
2. Tenencia del predio:
3. Descripción física del terreno:
4. Infraestructura y servicios:
5. Uso de suelo del predio:
6. Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad 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.

Art. 9. CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Jefatura de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos, sin dotar que se lo haga físicamente.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado de no adeudar al Municipio emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente; ni otras obligaciones para con la Municipalidad.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

Art. 11. NOTIFICACIÓN. Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos;

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

Art. 12. SUJETO ACTIVO. El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del Cantón Chillanes.

Art. 13. SUJETOS PASIVOS. Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Chillanes.

Art. 14. RECLAMOS Y RECURSOS. Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley.”

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 15. VALOR DE LA TRANSACCIÓN. Cuando se realice una compraventa con Financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Quando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traspaso de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 16. DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS. Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 17. DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

ART. 18. ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD. La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD Municipal de Chillanes, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

ART. 19. DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD.

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

ART. 20. DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA. Para las ventas directas o de traspasos de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 21. DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, de la Jefatura de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información en la base de datos del catastro se actualizará los avalúos catastrales en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chillanes; conforme al Art 494 del Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización, mantendrá actualizado en forma permanente los catastros prediales urbano y rural.

Igualmente, en el cumplimiento a lo establecido en el Art. 496 del COOTAD, se realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y la valoración predial urbana y rural cada bienio, así como la revisión del monto de los impuestos. La Dirección Financiera en coordinación la Jefatura de Avalúos y Catastros, notificara por los medios de comunicación la actualización de los avalúos prediales.

Inmediatamente de aprobados por el Consejo Municipal los nuevos valores de la propiedad urbana y rural, los y las contribuyentes dentro del plazo de veintiún días pondrá formular sus reclamos ante la Jefatura de Avalúos y Catastros.

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

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refiere los incisos procedentes, no se requiera del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 22. APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL. Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 23. AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 24. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero del GAD Municipal del cantón Chillanes, quien resolverá su aplicación.

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

Art. 25. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón Chillanes, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429 del 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 26. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán 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 Art. 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.

Art. 27. LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 28. PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. Los pagos podrán efectuarse desde el primer día de cada año, aun cuando no se hubiera emitido el catastro. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre.

El cobro de los impuestos urbanos prediales urbanos y rurales se realizará en efectivo, cheque certificado, pudiendo efectuarse en Ventanilla de Recaudación Municipal. Bancos u otros puntos de recaudación debidamente autorizados por el señor(a) Alcalde (sa).

En el título de crédito del pago o descuentos de los impuestos se establecerá el monto de los impuestos adicionales, intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, los que se reflejan en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 29. SANCIONES TRIBUTARIAS. Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o

faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 30. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GAD Municipal de Chillanes de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.-El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GAD Municipal de Chillanes; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD Municipal de Chillanes 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.

Art. 31. INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 32. 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 y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad al ordenamiento jurídico vigente y demás legislación local.

Art. 33. 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 del cantón Chillanes, en la forma establecida por el ordenamiento jurídico vigente y demás legislación.

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

Art. 34. HECHO GENERADOR. La existencia del predio es la causada o hecho generador del tributo urbano gravado y la propiedad o dominio del mismo.

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

Art. 35. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

Art. 36. VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.

a) Valor de predio. Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo (art. 495 del COOTAD), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el suelo urbano.

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

En conformidad al Art.502 del COOTAD, el Consejo Municipal aprobará mediante Ordenanza, en plano de valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios que dota la municipalidad, como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHILLANES
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2022-2023**

SECTOR	SEC TO R	RED DE ALCANT.	RED DE AGUA POTABLE	E.ELECT.	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,67
DÉFICIT		0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	12,00	0,00	0,00	0,00	1,33
02		100,00	99,38	60,36	74,36	86,55	97,64	73,27	87,45	97,82	86,32
DÉFICIT		0,00	0,62	39,64	25,64	13,45	2,36	26,73	12,55	2,18	13,68
03		97,35	92,58	54,65	65,38	57,21	79,31	37,45	65,38	53,66	67,00
DÉFICIT		2,65	7,42	45,35	34,62	42,79	20,69	62,55	34,62	46,34	33,00
04		84,96	75,39	37,54	46,08	37,44	48,72	15,60	42,24	27,36	46,15
DÉFICIT		15,04	24,61	62,46	53,92	62,56	51,28	84,40	57,76	72,64	53,85
05		15,84	16,39	16,49	13,31	21,84	3,96	5,43	18,94	2,45	12,74
DÉFICIT		84,16	83,61	83,51	86,69	78,16	96,04	94,57	81,06	97,55	87,26
PROMEDIO		79,63	76,75	53,81	59,83	58,21	65,93	46,35	62,8	56,26	62,17
PROMEDIO		20,37	23,25	46,19	40,17	41,79	34,07	53,65	37,2	43,74	37,83

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas o por sectores homogéneos la cual es la base para la elaboración del plano de valor de la tierra, como se establece continuación.

**TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2022- 2023
ÁREA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE CHILLANES**

SECTORES HOMOGÉNEOS	VALOR M ²
1 (ROJO)	80
2(AZUL)	59
3(VERDE)	29

4(CAFÉ)	14
5(ROSA)	7

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se **establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.**

CENTROS POBLADOS CATEGORIZADOS COMO URBANOS.

Se dé termina los centros poblados urbanos de las parroquias tomando en cuenta las consideraciones del uso, ocupación del suelo. Esto embace a la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES aprobada 31 de agosto del 2021. De esta manera se consolida los sectores y se realiza un análisis cuantitativo de la información catastral basados en la infraestructura básica, complementaria, servicios urbanos municipales y condiciones de funcionamiento urbanos; además de la comercialización de los predios con un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas.

Los centros poblados considerados son los siguientes:

- **San José de Tambo - Parroquia San José del Tambo.**

TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2022- 2023

SECTORES HOMOGÉNEOS	VALOR M ²
1 (ROJO)	40
2(AZUL)	20

- **Santa Rosa de Agua Clara - Chillanes.**

TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2022- 2023

SECTORES HOMOGÉNEOS	VALOR M ²
1 (ROJO)	20

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos;** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos;** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios;** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA	
Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

FORMULA DE VALOR DEL SUELO INDIVIDUAL

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores:

- **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. Como información de la propiedad se valorará
- **Otras inversiones;** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. 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, a reparar y obsoleto.

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO- RURAL			
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos	
No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,2636	Madera Común	0,215
Pilotes	1,413	Caña	0,0755
Hierro	1,1868	Madera Fina	1,423
Madera Común	0,5612	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3284
Caña	0,4044	Tierra	0
Madera Fina	0,53	Mármol	4,0192
Bloque	0,4329	Marmeton (Terrazo)	2,0096
Ladrillo	0,4329	Marmolina	1,3375
Piedra	0,4788	Baldosa Cemento	0,4588
Adobe	0,4329	Baldosa Cerámica	0,677
Tapial	0,4329	Parquet	0,8458
		Vinyl	0,4502
Vigas y Cadenas			
No tiene	0	Duela	0,542
Hormigón Armado	0,7176	Tablón / Gress	0,8458
Hierro	0,3991	Tabla	0,298
Madera Común	0,2763	Azulejo	0,649
Caña	0,1072	Cemento Alisado	0,3284
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior	
Entre Pisos		No tiene	0
No Tiene	0	Madera Común	1,3457
Hormigón Armado(Losa)	0,3333	Caña	0,3795
Hierro	0,2266	Madera Fina	3,4257
Madera Común	0,1466	Arena-Cemento (Enlucido)	0,3906

Caña	0,1217	Tierra	0,2208
Madera Fina	0,422	Mármol	2,995
Madera y Ladrillo	0,2054	Marmeton	2,115
Bóveda de Ladrillo	0,1404	Marmolina	1,235
Bóveda de Piedra	0,591	Baldosa Cemento	0,6675
Paredes		Baldosa Cerámica	1,224
No tiene	0	Azulejo	2,1762
Hormigón Armado	0,9314	Grafiado	1,0452
Madera Común	0,959	Champiado	0,634
Caña	0,3316	Piedra o Ladrillo Ornamental	2,7537
Madera Fina	1,2489	Revestimiento Exterior	
Bloque	0,7482	No tiene	0
Ladrillo	0,6717	Madera Fina	0,6309
Piedra	0,6377	Madera Común	0,7679
Adobe	0,4719	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1813
Tapial	0,4719	Tierra	0,143
Bahareque	0,4659	Mármol	1,1095
Fibro-Cemento	0,7011	Marmetón	1,1095
Escalera		Marmolina	1,1095
No Tiene	0	Baldosa Cemento	0,2227
Hormigón Armado	0,4051	Baldosa Cerámica	0,406
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Grafiado	0,4863
Hormigón Simple	0,0643	Champeado	0,2086
Hierro	0,1885	Aluminio	2,319
Madera Común	0,0314	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072
Caña	0,0251	Cemento Alisado	1,962
Madera Fina	0,089	Revestimiento Escalera	
Ladrillo	0,0168	No tiene	0
Piedra	0,0758	Madera Común	0,0222
Cubierta		Caña	0,015
No Tiene	0	Madera Fina	0,0565
Hormigón Armado (Losa)	1,5925	Arena-Cemento	0,0065
Hierro (Vigas Metálicas)	1,0829	Tierra	0,0037
Estéreo estructura	11,0493	Mármol	0,0393
Madera Común	0,509	Marmetón	0,0393
Caña	0,1987	Marmolina	0,0393
Madera Fina	0,9555	Baldosa Cemento	0,0114
Tumbados		Baldosa Cerámica	0,0623
No tiene	0	Grafiado	0,3531
Madera Común	0,4057	Champiado	0,3531
Caña	0,161	Piedra o Ladrillo ornamental	0,0454
Madera Fina	2,2928	Cubre Ventanas	
Arena-Cemento	0,2614	No tiene	0
Tierra	0,1478	Hierro	0,1699
Grafiado	0,3998	Madera Común	0,3296
Champiado	0,3709	Caña	0
Fibro Cemento	0,663	Madera Fina	0,715
Fibra Sintética	1,0768	Aluminio	0,3852
Estuco	0,6086	Enrollable	0,5252
Cubierta		Madera Malla	0,021
No Tiene	0	Closets	
Arena-Cemento	0,2873	No tiene	0
Baldosa Cemento	0,509	Madera Común	0,4424

Baldosa Cerámica	0,751	Madera Fina	0,8095
Azulejo	0,649	Aluminio	0,7225
Fibro Cemento	0,6657	Tol Hierro	1,2992
Teja Común	0,7313	Rubro Edificación	Factor
Teja Vidriada	1,1466	INSTALACIONES	
Zinc	0,3905		
Polietileno	0,8165	Sanitarias	
Domos / Traslúcido	0,8165	No tiene	0
Ruberoy	0,8165	Pozo Ciego	0,1005
Paja-Hojas	0,1981	Canalización Aguas Servidas	0,0575
Cady	0,117	Canalización Aguas Lluvias	0,0575
Tejuelo	0,3784	Canalización Combinado	0,1584
Puertas		Baños	
No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	0,7848	Letrina	0,0876
Caña	0,015	Baño Común	0,0958
Madera Fina	1,4233	Medio Baño	0,1124
Aluminio	1,5259	Un Baño	0,1537
Enrollable	0,7244	Dos Baños	0,3073
Hierro-Madera	0,061	Tres Baños	0,461
Madera Malla	0,03	Cuatro Baños	0,6064
Tol Hierro	1,3966	+ de 4 Baños	0,7519
Ventanas		Eléctricas	
No tiene	0	No tiene	0
Hierro	0,4091	Alambre Exterior	0,3603
Madera Común	0,1893	Tubería Exterior	0,3889
Madera Fina	0,3248	Empotradas	0,4085
Aluminio	0,5806		
Enrollable	0,237		
Hierro-Madera	1		
Madera Malla	0,1344		

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34

39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

**AFECTACIÓN
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE
CONSERVACIÓN**

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

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

Art. 37. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 38. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. Los propietarios de solares con construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

contribuyentes comprendidos en la letra **b)**, el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 39. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.60 por mil (0.60 UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 40. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. El recargo del dos por mil (2^o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 41. VALOR CATASTRAL DE PROPIETARIOS DE VARIOS LOTES. Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 42. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 43. 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	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

Art. 44. EXENCIONES DE PAGO. Determinando el valor del inmueble o base imponible, se considera las condiciones tributarias, exenciones de impuesto y excepciones temporales consideradas en los Art. 503, 509, y 510 del Código Orgánico y organización Territorial autonomía y descentralización y demás exenciones establecidas por la Ley, para las propiedades Urbanas que se harán efectivas mediante la solicitud de parte del o la contribuyente ante la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año.

Conforme al Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrá la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exacción se aplicará sobre un (1) solo inmuebles con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajo privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Cuando se tenga más de un predio, la exoneración se aplicará al predio de mayor avalúo.

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

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria, consistencia de la emisión anual, el valor de la remuneración del trabajo en general (RBU), será el valor vigente a la fecha de la emisión del impuesto de cada año.

El Art. 26.- De conformidad al Art. 9, inciso quinto de la presente Ordenanza, los reclamos que se presenten en forma posterior al 31 de enero serán considerados en el siguiente ejercicio económico, a excepción de la actualización de propietarios y errores en el levantamiento de información.

CAPÍTULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 45. OBJETO DEL IMPUESTO. Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 46. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 47. SUJETOS PASIVOS. Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 48. EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones

7. Gastos e Inversiones

Art. 49. VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

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

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD Municipal de Chillanes, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CHILLANES

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.32
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3

7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
9	SECTOR HOMOGÉNEO 4.31
10	SECTOR HOMOGÉNEO 4.32
11	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	12.034	10.641	9.247	7.854	6.461	5.067	3.674	2.280
SH 4.2	8.596	7.601	6.605	5.610	4.615	3.619	2.624	1.629
SH 5.3	2.090	1.848	1.606	1.364	1.122	880	638	396
SH 5.31	836.000	739.200	642.400	545.600	448.800	352.000	255.200	158.400
SH 5.32	418.000	369.600	321.200	272.800	224.400	176.000	127.600	79.200
SH 4.3	4.298	3.800	3.303	2.805	2.307	1.810	1.312	814
SH 5.4	1.742	1.540	1.338	1.137	935	733	532	330
SH 4.4	10.029	8.867	7.706	6.545	5.384	4.223	3.061	1.900
SH 4.31	573.065	506.710	440.355	374.000	307.645	241.290	174.935	108.581
SH 4.32	286.532	253.355	220.177	187.000	153.823	120.645	87.468	54.290
SH 4.11	114.613	101.342	88.071	74.800	61.529	48.258	34.987	21.716

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: 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 HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 36 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

Art. 50. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 51. VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. 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, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 52. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.60 por mil (cero puntos sesenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 53. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. Para la determinación 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 el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 54. TRIBUTACIÓN 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 y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 55. 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. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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.

CAPÍTULO VII

SANCIONES

Art. 56. MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O PROPORCIONAR DATOS FALSOS. Los sujetos pasivos que negaren a facilitar datos o a efectuará Las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, será sancionada por la Dirección Financiera, previa notificación escrita por la Jefatura de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador

en general, que estuviera vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cincuenta por ciento (50%) de dicha remuneración. La segunda causara una multa igual al ciento veinticinco por ciento (125%) de esa remuneración.

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

Estas multas que deberán ser pagadas por el infractor dentro de los ocho días de notificado por el o la Tesorero (a) Municipal. Vencido el plazo, se causará el interés por mora tributaria respectivo y se recaudará por vía coactiva.

Art. 57. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES NO CATASTRAR LOS PREDIOS EN RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL. De conformidad al Art. 492 del COOTAD, “las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”.

Art. 58. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL. Las siguientes sanciones establecidas en el Art. 525 de COOTAD, será impuesta por el o la Director(a) Financiero(a), previo los informes respectivos:

- a) “Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, será sancionado con una multa que fluctuó entre el 25% y el 125% de la RMU del trabajador privado en general. Serán destituidos en el caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;
- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de los impuestos prediales o certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúa entre el 25% y 125% de la RMU del trabajador privado en general;
- c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministren los informes de que trate el artículo siguiente, serán sancionados con una multa equivalente al 12.5% y hasta el 250% de la RMU del trabajador privado en general”.

Art. 59. RESPONSABILIDAD DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES. De conformidad al Art. 526 del COOTAD, los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirá esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con a las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pagos del impuesto predial, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo a autorizar una escritura de venta, partición, permuta, u otras formas de transferencia de dominio del inmueble. A falta de tales

recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haber pagado el impuesto correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. Encárguese la ejecución de la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN CHILLANES a la Dirección Financiera y sus Jefaturas, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y las demás dependencias que tenga relación con la misma.

SEGUNDA VIGENCIA. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en la página web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

PRIMERA. A partir de la vigencia de la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN CHILLANES quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmada en la sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, a los ocho días del mes de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA CARMITA
NAUCIN
TUMAILLA**

Lcda. María Carmita Naucín

ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES

JIMMY XAVIER
CADENA
PUNGANA
Firmado digitalmente
por JIMMY XAVIER
CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena

**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
CANTÓN CHILLANES.**

TRAMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Chillanes, diez de diciembre de 2021.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, CERTIFICA que la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN CHILLANES”, fue discutido y aprobado en primer debate en Sesión Ordinaria el día lunes seis de diciembre del 2021; y, en segundo y último debate en Sesión Extraordinaria, el día miércoles ocho de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.

JIMMY XAVIER
CADENA
PUNGANA
Firmado digitalmente
por JIMMY XAVIER
CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena

**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
CANTÓN CHILLANES.**

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.- Chillanes, diez de diciembre de 2021.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, del Art. 322; remítase a la Señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN CHILLANES”** para la sanción y promulgación.

JIMMY XAVIER Firmado digitalmente
 CADENA por JIMMY XAVIER
 PUNGANA CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena

**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
 CANTÓN CHILLANES.**

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHILLANES.- Chillanes, trece de diciembre de 2021.- De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, habiéndose observado el trámite legal y estado de acuerdo con la Ley y la Constitución de la República del Ecuador. **SANCIONO: “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN CHILLANES”**, y, dispongo la promulgación y publicación de conformidad al Art. 324 vigente del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA CARMITA
 NAUCIN
 TUMAILLA**

Lcda. María Carmita Naucín

ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES

Proveyó, firmó y sancionó la Licenciada María Carmita Naucín, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN CHILLANES”**, Chillanes trece de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO. -

JIMMY XAVIER Firmado digitalmente
 CADENA por JIMMY XAVIER
 PUNGANA CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena

**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
 CANTÓN CHILLANES.**

**GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDERNALES****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El crecimiento constante de nuestro cantón, avanza a la par que la sociedad en su conjunto, permanece en continua evolución, dado a las múltiples necesidades y requerimientos obligatorios para su convivencia y desarrollo de sus necesidades. Una de las variantes para este constante crecimiento, es sin lugar a duda la gran oferta y demanda urbanística que se ha desarrollado en nuestro cantón, razón por la cual se hace necesario, crear alternativas de solución, a objeto de procurar el desarrollo armónico y organizado de nuestra población y garantizar el derecho al buen vivir ciudadano, consagrado en la Carta Fundamental de nuestro País.

En este sentido, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, el que en uso de sus competencias exclusivas, ejerza el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, conforme lo determina el Art. 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por lo tanto tiene la potestad de exigir a los propietarios de urbanizaciones, no solamente el cumplir con la entrega de una infraestructura física, resistente, cómoda u ornamental, sino además de garantizar un hábitat sano, saludable y libre de riesgos antrópicos que atenten contra la seguridad del ciudadano.



Ordenanza Municipal No. 003 GADMCP-2021**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON PEDERNALES**

Visto el INFORME TÉCNICO GADMCP-DPIOT-JMGA-011-2021, de fecha 26 de Julio de 2021 expedido por la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del canton Pedernales.

- Que,** conforme lo determina la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 numeral 2, en concordancia con el Art. 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales sin perjuicio de otras que determine la ley, tendrá la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** de conformidad al Capítulo segundo, Derechos del buen vivir, Sección segunda Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir.
- Que,** el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
- Que,** el Art. 3, numeral 1) de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Gestión de Riesgos, garantiza el goce y ejercicio de los derechos consagrados en la Constitución, especialmente los relacionados con el Régimen del Buen Vivir, amenazados o afectados por la ocurrencia de desastres de origen natural, socio-natural o antrópico;
- Que,** según lo dispuesto por la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los Gobiernos Municipales podrán, en uso de las facultades legislativas crear y reformar ordenanzas municipales;
- Que,** la Ordenanza de aprobación la urbanización "PACIFIC VIEW" de la ciudad de Pedernales fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones de fecha 07 y 14 de febrero de 2019, y publicada en la página Web institucional.

En uso de sus atribuciones concedidas en la Ley:

EXPIDE:**REFORMA DEL ART. 5 DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PACIFIC VIEW DE LA CIUDAD DE PEDERNALES, CANTÓN PEDERNALES**

Art. 1.- Elimínese el cuadro de áreas del Art. 5 y se hace las modificaciones de varios lotes, por el siguiente:

- **Lote 11:** NORTE: Con Aura López Rodríguez, 19.71 metros; SUR: Con Calle A, en 19.58 metros; ESTE: Con lote 10, en 15.71 metros; y, OESTE: Con lote 12, en 11.25 metros, ÁREA: 309.21 m²

- **Lote 12:** NORTE: Con Aura López Rodríguez, con 18.53 metros; SUR: Con Calle A, en 18.55 metros; ESTE: Con lote 11, en 11.25 metros; y, OESTE: Con lote 13, en 15.59 metros, ÁREA: 290.96 m².
- **Lote 32:** NORTE: Con calle B en 11.06 metros y 10.60 metros en arco, SUR: Con lote 31, 4 en 23.23 metros; ESTE: Con Ingreso desde Pedernales, en 6.64 y 6.00 metros; y, OESTE: Con Calle C en 8.12 metros y en 1.13 metros en arco. Área: 273.23 m².
- **Área Comunal AC3:** NORTE: Con Área comunal 1 en 4.62 metros y con parqueadero 3.84 metros; SUR. Con Calle B, en 3.20 metros, en 2.61 metros en arco; ESTE: Con ingreso desde Cojimíes, 20.15 metros; y, OESTE: Con parqueadero en 5.00 metros y 16.53 metros con Área Comunal 1. Área: 103.27 m².
- **Lote 23:** NORTE: Con calle C en 13.12 metros; SUR: Con propiedad del Sr. Geovanny Palacios López, en 13.12 metros; ESTE: con lote 24, en 17.50 metros; y, OESTE: Con lote 22, en 17.47 metros, ÁREA: 229.45 m²

El cambio de nomenclatura y áreas de los lotes tal cual lo estipula el Informe técnico GADMCP-DPIOT-JMGA-011-2021.

CUADRO DE AREAS: PACIFIC VIEW				
Pedernales, Manabí, Ecuador				
AREAS GENERALES				
ITM		UNID	%	AREA (m2)
	ÁREA TOTAL TERRENO	M2		47,694.00
	ÁREA AFECTACION VIAL	M2		2,885.17
	ÁREA AFECTACION POR MAREA	M2		2,577.57
	ÁREA AFECTACION POR TALUD NATURAL	M2		772.48
	ÁREA UTIL URBANIZABLE	M2	100.00%	41,458.78
	ÁREAS VERDES Y COMUNALES	M2	16.95%	7,026.79
	ÁREA UTIL (LOTES)	M2	57.20%	23,715.97
	AREAS DE INFRAESTRUCTURA	M2	0.80%	332.72
	ÁREA DE VIAS Y PARQUEADEROS	M2	25.04%	10,383.30

Se ordene a los departamentos municipales correspondientes para el cumplimiento de esta ordenanza.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR EDUARDO
 ARCENTALES
 NIETO**

Sr. Oscar Eduardo Arcentales Nieto
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
**NIRLEY
 FILERMITA
 MOREIRA LOOR**

Ab. Nirley Filermita Moreira Loor
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que **LA REFORMA DEL ART. 5 DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PACIFIC VIEW DE LA CIUDAD DE PEDERNALES, CANTÓN PEDERNALES**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal, en primer y segundo debate, en las sesiones de carácter ordinaria celebradas el 29 de junio y el 30 de noviembre de 2021, de conformidad en lo que dispone el inciso segundo del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**NIRLEY
 FILERMITA
 MOREIRA LOOR**

Ab. Nirley Filermita Moreira Loor
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL: El 30 de noviembre de 2021, a las 15H00, de conformidad con la razón que precede y, en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Señor alcalde para su sanción **LA REFORMA DEL ART. 5 DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PACIFIC VIEW DE LA CIUDAD DE PEDERNALES, CANTÓN PEDERNALES**



Firmado electrónicamente por:
**NIRLEY
 FILERMITA
 MOREIRA LOOR**

Ab. Nirley Filermita Moreira Loor
SECRETARIA DEL CONCEJO

VISTOS. - De conformidad a lo dispuesto en el artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, sanciono la **REFORMA DEL ART. 5 DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PACIFIC VIEW DE LA CIUDAD DE PEDERNALES, CANTÓN PEDERNALES**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través

de la Publicación de la Gaceta Oficial del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales, página Web y el Registro Oficial.

Pedernales, 07 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR EDUARDO
ARCENTALES
NIETO**

Sr. Oscar Eduardo Arcentales Nieto
ALCALDE DEL GADMCP

Sancionó y firmó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales, página Web y el Registro Oficial la **REFORMA DEL ART. 5 DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PACIFIC VIEW DE LA CIUDAD DE PEDERNALES, CANTÓN PEDERNALES**, y ordenó su PROMULGACIÓN, el Señor Óscar Eduardo Arcentales Nieto, Alcalde del cantón Pedernales, el 07 de diciembre de 2021.

Pedernales, 07 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**NIRLEY
FILERMITA
MOREIRA LOOR**

Ab. Nirley Filermita Moreira Loo
SECRETARIA DEL CONCEJO



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La actual Constitución reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados GAD'S, en el marco de un Estado de derechos unitario y descentralizado, bajo los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. El establecimiento de este modelo pretende favorecer una gestión pública eficiente y participativa, que aporte a un nuevo equilibrio territorial desde la potenciación de las capacidades de los territorios.

La propuesta de “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL TRAMITE ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN PUYANGO”, busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada en el cantón Puyango, reduciendo los pasos y los requisitos de la tramitología municipal, con la finalidad de facilitar el camino a los administrados interesados en regularizar las superficies de sus predios.

La presente ordenanza posibilita actualizar el catastro, constituyéndose en un instrumento esencial del ordenamiento territorial al tiempo que otorga una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE PUYANGO

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, manifiesta: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”*. El numeral 9, indica: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*; y, el numeral 14, inciso segundo, establece: *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321 establece: *“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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en su artículo 54, literales b) y c) expresan: *“b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización COOTAD, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas, en el literal i) expresa: *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, el artículo 481.1, en lo referente a excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada expresa: *“Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que*

forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados”;

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, es indispensable solucionar la situación de aquellos bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies difieren de la realidad física actual con el área que consta en la escritura o certificado de gravámenes, por errores de medición o falta de precisión de los términos en la celebración de los instrumentos de transferencia de dominio;

Que, la regularización del área de predios contribuye notablemente a una actualización eficiente del catastro en función de la realidad, guardando concordancia con la documentación gráfica y legal del predio, esto es, entre el levantamiento georreferenciado del predio y el respectivo título de propiedad, otorgando en consecuencia una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos o rurales situados en el cantón Puyango; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con la letra a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

La “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL TRAMITE ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN PUYANGO”.

TÍTULO I. GENERALIDADES.

Artículo 1. Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón Puyango, en predios con linderos consolidados, dentro los términos del Artículo 481.1 del COOTAD, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de terrenos.

Artículo 2. Ámbito.- Esta ordenanza tiene aplicación dentro de la circunscripción territorial del cantón Puyango.

Artículo 3. Definiciones.- Para una mejor aplicación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:

a) Excedentes.- Son aquellas superficies que forman parte de terrenos de propiedad privada con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o a petición de parte.

b) Diferencias. - Se entiende por diferencias, el faltante entre la superficie constante en el título de la propiedad y la última medición realizada en predios con linderos consolidados.

c) Linderos consolidados.- Son aquellos que se encuentran singularizados en el título de propiedad y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

TÍTULO II. EXCEDENTES O DIFERENCIAS

CAPÍTULO I PRESUNCIÓN Y CAUSAS DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS.

Artículo 4. Presunción de excedente o diferencia.- Se presume la existencia de excedente o diferencia en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como “aproximadamente”,

“más o menos” u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro; y,

b) Cuando en el procedimiento de liquidación de tributos por la transferencia de dominio o cualquier otro trámite que realice el propietario de un terreno en alguna Dependencia Municipal, se detectare variación en la superficie del mismo.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por un el técnico de la Dirección de Planificación designado.

Artículo 5. Causas de excedentes o diferencias.- Las causas de la existencia de excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser las siguientes:

a) Error en la medición y/o en el cálculo de la superficie del terreno.

b) Imprecisión de datos referidos a dimensiones de linderos y/o área (cabida) del predio en el título de dominio.

c) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,

d) Por levantamientos topográficos y/o planimétricos inexactos.

CAPÍTULO II

IMPROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.

Artículo 6. Improcedencia de regularización por vía administrativa.- No procede la regularización por vía administrativa en los siguientes casos:

a) Cuando en el título de propiedad no conste definida la superficie del terreno ni las dimensiones de los linderos que permitan realizar su cálculo, o que dicha superficie no se desprenda del historial de dominio constante en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad.

b) Al tratarse de derechos y acciones.

c) Si el título de dominio ha sido otorgado por el EX IERAC, EX INDA o la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, serán resueltas por la misma Autoridad que la otorgó o a la que actualmente ejerza esas funciones.

d) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de escrituras públicas, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

e) Cuando el bien raíz haya sido adquirido por Sentencia Judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

f) Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa; y,

g) Aquellos predios que han sido determinados dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, como Planes Parciales o Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 7. Excepciones a los casos de improcedencia. - En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con área o superficie

definida en el título de dominio, ésta se regularizará en base a la superficie del histórico catastral. Al tratarse de terrenos sobre los cuales se hallen edificados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, ésta podrá desprenderse del histórico catastral, del historial de dominio o de las respectivas fichas de registro, inventario o acto de declaratoria de bien patrimonial.

CAPÍTULO III ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN.

Artículo 8. Error técnico aceptable de medición (ETAM).- El error técnico de medición es aquel producido por errores de cálculo o de medidas que genera variación del área del terreno con respecto a la que consta en el título de propiedad. Para efectos de aplicación de esta ordenanza, en función de la cabida de los terrenos, se establece el error técnico aceptable de medición de la siguiente manera:

- a) Predios urbanos: seis por ciento (6%).
- b) Predios rústicos: quince por ciento (15%)

TÍTULO III. PROCEDIMIENTO.

CAPÍTULO I ÓRGANO ADMINISTRATIVO Y CONDICIÓN PREVIA.

Artículo 9. Autoridad Administrativa Competente.- El Alcalde del GADM de Puyango o su Delegado, es la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regulación de excedente o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medición.

Artículo 10. Condición previa.- Antes de iniciar el trámite de regularización por excedentes o diferencias, el predio debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Título de dominio del terreno con singularización de linderos.
- b) Linderos físicos consolidados.
- c) Área del terreno y/o dimensiones de los linderos en el título de dominio; y,
- d) La titularidad del predio no debe estar en disputa, esto es, en litigio de dominio.

CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN.

Artículo 11. Rectificación de los excedentes que no superan el Error Técnico Admisible de Medición (ETAM).- Cuando se detecte algún excedente que no superen el ETAM, establecido en el Art. 8, de la presente ordenanza a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, se rectificarán y regularizarán de oficio, a favor del propietario del lote, para lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación, con el cual se notificará al propietario del predio para que cancele el 9% de un Salario Básico Unificado (SBU), por concepto de servicios administrativos, e inscriba en el Registro de la Propiedad.

Artículo 12. Actuación de la administración en caso de presunción de excedente o diferencia.- En el caso de que cualquier Unidad Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

del cantón Puyango, en el cumplimiento de sus funciones detecte excedente o diferencia de un terreno, remitirá el expediente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dependencia que luego de verificar la documentación, notificará por una sola vez al propietario informándole que la presunción de excedente o diferencia que supera el Error Técnico Admisible de Medición (ETAM), constituye un obstáculo para continuar con su trámite, y adjuntando el expediente, dispondrá que dentro del término máximo de treinta días, cumpliendo con los requisitos de la presente ordenanza, inicie el procedimiento de regularización; advirtiéndole que de no hacerlo dentro del tiempo establecido, se bloqueará todo movimiento catastral en relación al terreno hasta cuando subsane la omisión. Reunidos los requisitos por parte del administrado, se procederá conforme a las disposiciones de la presente ordenanza.

Artículo 13.- Casos especiales. - Para los casos especiales que por su complejidad necesitan un mayor análisis se conformará una comisión que estará integrado por: El Jefe/a de Avalúos y Catastros, el Técnico de Regulación y Control Urbano o quien haga sus veces, el Director/a de Planificación y el Procurador Síndico. Esta comisión se reunirá y emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitadas por los administrados, en los siguientes casos:

- a) En los casos de propiedad horizontal.
- b) En los casos de Asentamientos de Hecho y Consolidados, inclusive aquellos casos sujetos a procesos de expropiación especial; y,
- c) Cuando la superficie a regularizarse superar el 30% que conste en el título de dominio en el suelo urbano y el 50% que conste en el título de dominio en el suelo rural.

SECCIÓN I PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DEL ADMINISTRADO.

Artículo 14. Requisitos.- La o el administrado para iniciar el trámite de regularización de excedentes o diferencias, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario, nombramiento en el caso de comparecer como representante de personas jurídicas; y, original o copia certificada del respectivo poder tratándose de mandatarios.
- b) Certificado de gravamen actualizado con historial de dominio emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Puyango.
- c) Copia de la escritura o título de propiedad.
- d) Declaración juramentada de no tener litigio de dominio y de no afectar a la propiedad Municipal ni de terceros.
- e) Copia del pago del Impuesto Predial, del año en curso.
- f) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango.
- g) Planimetría georreferenciado en coordenadas UTM WGS84, suscrita por un profesional de la Arquitectura, Ingeniería Civil o afín a la materia, que cuente con título inscrito en la SENESCYT y registrado en el GADM Puyango, en la que conste: linderos anteriores y actuales; dimensiones legibles; cuadro de linderos; cuadro de coordenadas. En los predios que tengan una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000m²).
- h) Fotografías a color del predio que permitan identificar los linderos (mínimo 4)
- i) Archivo digital de la planimetría (CD).
- j) Pago de la tasa administrativa; y,
- k) Acta de conformidad en la que firman todos los colindantes del predio a regularizarse.

En el caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad de instituciones públicas o empresas públicas, de no contar con superficie definida en el título de dominio se acompañará el histórico catastral del terreno. Al tratarse de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan linderos consolidados pero que no cuenten con superficie determinada en el título de propiedad, se acompañará copias del histórico catastral, historial de dominio, ficha de registro, de inventario o del acto de declaratoria de bien patrimonial, según corresponda, de la cual se desprenda la superficie del terreno.

Artículo 15. Control de Requisitos.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, con el apoyo de la auxiliar administrativa de la Dirección de Planificación, solicitará y revisará, el cumplimiento de los requisitos y que la petición no se enmarque en los casos de improcedencia de regularización previstos en esta ordenanza. Si faltaren requisitos o si se encontraren dentro de los casos de improcedencia se devolverá el expediente al interesado.

Artículo 16. Inspección e Informe Técnico.- Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos, el técnico/a de la Dirección de Planificación asignado, inspeccionará el terreno a ser regularizado a fin de comprobar la existencia de linderos consolidados y contrastar con la documentación e información consignada en la planimetría presentada por el propietario. De existir inconsistencias emitirá el correspondiente informe de observaciones que será puesto en conocimiento del administrado, a fin de que subsanadas las mismas se proceda a su reingreso; caso contrario, se emitirá el respectivo informe técnico favorable, debidamente revisado y aprobado por el personal técnico, como por la Dirección de Planificación.

Artículo 17. Resolución.- El alcalde o su delegado, una vez que haya recibido el informe técnico favorable de la Dirección de Planificación, emitirá la Resolución de Regularización estableciendo el área real del predio.

Artículo 18. Protocolización e inscripción.- El administrado tendrá el plazo de 45 días contados a partir de la expedición de la Resolución para protocolizarla en cualquier Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Puyango. Si no lo hace dentro del plazo señalado, la vigencia de la misma se suspenderá y sólo podrá levantarse tal suspensión por disposición del Alcalde en función del informe que para el efecto emita la Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 19. Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el administrado que el procedimiento de regularización por excedente o diferencia ha concluido, o a su vez el correspondiente proceso judicial en los casos que corresponda.

Artículo 20. Rectificación en el catastro.- Una vez que la Resolución se encuentre inscrita, el administrado entregará una copia de la Resolución con la razón de inscripción en el Jefatura de Avalúos y Catastros a fin de que se proceda a su inmediata rectificación catastral.

Artículo 21. Del Recurso de Apelación.- El administrado que se encontrare inconforme con la resolución dictada dentro del Procedimiento de Regularización, podrá interponer el Recurso de Apelación dentro del término de cinco días contados desde la fecha de notificación, ante el Alcalde, cuya resolución quedará ejecutoriada en el ámbito administrativo. El recurso deberá presentarse en la Dirección de Planificación, a través de la cual dentro de 48 horas de recibido remitirá a la Alcaldía para su trámite y resolución.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN POR INICIATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN.

Artículo 22. Regularización y rectificación de terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango.- En caso de excedentes o diferencias en terrenos de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango, la Jefatura de Avalúos y Catastros realizará el levantamiento planimétrico e informe técnico correspondiente, en función de los cuales el Alcalde o su delegado emitirá la Resolución de Regularización, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita se rectificará la superficie en el catastro municipal.

Artículo 23. Regularización y rectificación de terrenos previo a la declaratoria de utilidad pública o interés social.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango requiera declarar de utilidad pública o interés social terrenos para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, y en dichos terrenos se hubiere detectado variación en el área respecto del título de propiedad, la Administración regulará y rectificará el área conforme a las disposiciones de esta sección.

Artículo 24.- Notificación de inicio del procedimiento de regularización. - Detectado el excedente o diferencia, la Jefatura de Avalúos y Catastros notificará al propietario en el domicilio que conste en el catastro municipal. Además, notificará, por una sola vez en un periódico de la ciudad, el inicio del procedimiento de regularización de oficio, a fin de que el propietario o cualquier persona que se considere afectada por dicha regularización pueda ejercer sus derechos dentro del término de 30 días siguientes a la notificación.

Artículo 25. Informe técnico.- Transcurrido el término señalado en el inciso anterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, recopilará la documentación indispensable y procederá a realizar el levantamiento planimétrico del predio, emitiendo el respectivo informe técnico.

Artículo 26. Resolución de Regularización.- El alcalde o su delegado emitirá la Resolución de Regularización en base al informe técnico favorable recibido, regularizando el área del predio, y disponiendo su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, y su notificación al propietario para los fines legales pertinentes.

Artículo 27. Recurso de Apelación. - En caso de impugnación de la Resolución esta será interpuesta y resuelta de conformidad a lo dispuesto en el artículo 60, literal x) del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Artículo 28. Rectificación del área en el catastro.- Una vez inscrita la Resolución de Regularización, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a rectificar el área del inmueble en el catastro, informando al Alcalde de manera inmediata de este particular a fin de que prosiga con el trámite de declaratoria de utilidad pública o interés social.

SECCIÓN III DE LAS TASAS.

Artículo 29. De la Tasa.- El valor de la tasa por servicios administrativos será cancelado a la presentación de la petición de regularización y rectificación en la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango, a través de las ventanillas de recaudación. Cancelado el valor de la tasa, éste no podrá ser devuelto. En el caso que se devuelva el expediente para cumplir requisitos, el reingreso del expediente no tendrá costo alguno.

para los predios ubicados en suelo urbano del cantón Puyango, que superen el error técnico aceptable de medición (ETAM), la tasa administrativa se cobrará conforme a la siguiente tabla:

Desde m ²	Hasta m ²	Tasa por servicios administrativos.
1	200	10 % de un SBU
200,01	1000	15 % de un SBU
1000,01	En adelante	20 % de un SBU

Para los predios ubicados en suelo rural del cantón Puyango, que superen el Error técnico aceptable de medición (ETAM), la tasa administrativa se cobrará conforme a la siguiente tabla:

Desde	Hasta Has	Pago de servicios administrativos.
0	1	10 % de un SBU
1.001	5	15 % de un SBU
5.001	10	20 % de un SBU
10.001	20	30 % de un SBU
20.001	50	50 % de un SBU
50.001	En Adelante	100 % de un SBU

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- Las escrituras públicas mediante las cuales se aclare la superficie de un predio no excluye a su propietario de la obligatoriedad de regularización y rectificación de excedentes o diferencias de conformidad con las disposiciones de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Para el caso de diferencias o excedentes de área de predios producto de fraccionamientos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, se realizará la regularización y rectificación de manera independiente por cada lote, a solicitud del interesado cumpliendo con los requisitos previstos en esta Ordenanza.

TERCERA.- Quedarán exentas del pago las Instituciones del sector público.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- La Dirección Financiera dispondrá los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Unidad de Comunicación y Secretaría de Concejo Municipal.

SEGUNDA. - Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 de la presente Ordenanza, hasta cuando se implemente, a través de la herramienta informática el cruce de información entre el Unidad de Avalúos y Catastros y el Registro de la Propiedad, el titular de esta última, informará quincenalmente a la Jefatura de Avalúos y Catastros respecto de las Resoluciones de Regularización que en dicho período se hubieren inscrito en el Registro a su cargo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la “**Ordenanza que norma el régimen administrativo de: regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, y; determinación de superficies en terrenos con áreas indeterminadas en el título de propiedad, en el cantón Puyango**”, que fue aprobada el 22 de octubre del 2019.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción correspondiente, una vez publicada en el Registro Oficial, por lo tanto procedase de acuerdo a la Ley.

Es dada en el cantón Puyango a los trece días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.

JOSE HERNAN
ENCALADA
ELIZALDE

Firmado digitalmente
por JOSE HERNAN
ENCALADA ELIZALDE
Fecha: 2021.12.14
16:48:22 -05'00'

Ing. Hernán Encalada Elizalde.
ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.



Firmado electrónicamente por:
**TATIANA
IVANOVNSNA COSTA
CORDOVA**

Abg. Tatiana Costa Córdova.
**SECRETARIA GENERAL DEL GADM
DE PUYANGO.**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la “*Ordenanza sustitutiva que establece el trámite administrativo para la rectificación y regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el cantón Puyango*”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Puyango en primer debate en la Sesión Ordinaria Nro. 0129 desarrollada el 24 de noviembre del 2021; y, en segundo y definitivo debate en la Sesión Ordinaria Nro. 0132 del 13 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**TATIANA
IVANOVNSNA COSTA
CORDOVA**

Abg. Tatiana Costa Córdova.
SECRETARIA GENERAL DEL GADM DE PUYANGO.

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE PUYANGO.- En la ciudad de Alamor, a los trece días del mes de diciembre del 2021, a las 10h45am *VISTOS.-* De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al ejecutivo tres ejemplares de igual contenido de la “*ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN PUYANGO*”, con la finalidad de que en el plazo de ocho días la sancione o la observe de conformidad a lo previsto en la Constitución y la Ley.



Firmado electrónicamente por:
**TATIANA
IVANOVNSNA COSTA
CORDOVA**

Abg. Tatiana Costa Córdova.

SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.

EJECÚTESE:

ALCALDÍA DEL CANTÓN PUYANGO.- Alamor, 14 de diciembre del 2021, a las 15h00pm.- *VISTOS.-* De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y dando cumplimiento con las disposiciones legales **SANCIONO** la “*ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN PUYANGO*”, para que entre en vigencia a partir de su aprobación y respectiva publicación en el Registro Oficial.

JOSE
HERNAN
ENCALADA
ELIZALDE

Firmado digitalmente
por JOSE HERNAN
ENCALADA ELIZALDE
Fecha: 2021.12.14
16:48:48 -05'00'

Ing. Hernán Encalada Elizalde.

ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.

CERTIFICO: Que proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Hernán Encalada Elizalde, Alcalde del cantón Puyango, a los catorce del mes de diciembre del dos mil veintiuno a las 15h00pm.



Firmado electrónicamente por:
**TATIANA
IVANOVNSNA COSTA
CORDOVA**

Abg. Tatiana Costa Córdova.

SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.



ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

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.