

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Espíndola: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024 - 2025 2
- Cantón La Joya de Los Sachas: Que regula la formación de catastros prediales rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad rural para el bienio 2024 - 2025 42
- Cantón La Joya de Los Sachas: Que regula la formación de catastros prediales urbanos, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana para el bienio 2024 - 2025 71
- Cantón Quilanga: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, para el bienio 2024 - 2025 105



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

CONSIDERANDO:

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. 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. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución: *“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 COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD 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 cantorales, acuerdos y resoluciones;

b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 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 COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

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

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

Que, el COOTAD 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 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código"*.

Teléfono: 072 61

Dirección: Bolívar y Pasaje Ernes

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado

sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

Que, el Art. 41 de la Norma técnica Nacional de Catastro, numeral 5, precisa: “Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los podrá actualizar tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) geográficamente correspondiente establecido por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, desde el momento de la transacción inmobiliaria o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, tomando como periodo máximo de actualización hasta 24 meses previos.”

Que, el Art. 45 de la Norma técnica Nacional de Catastro, literal b, precisa: “Para cada tipología

constructiva predominante por sistema constructivo en la localidad se elaborará un presupuesto de construcción estándar en base del análisis de precios unitarios actualizados o se actualizarán los precios unitarios por tipologías a partir de los datos de mercado en la localidad o en su defecto promulgados por las agremiaciones o unidades técnicas especializadas en temas de construcción cercanas a la localidad. Adicionalmente, cuando se obtengan precios por tipologías constructivas con fecha anterior a la actualización catastral masiva y dentro de un periodo máximo de hasta 24 meses previos, el GADM actualizará los mismos tomando como referencia y de conformidad con la ley, el Índice de Precios de la Construcción (IPCO) geográficamente correspondiente, publicado periódicamente por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o el publicado por la Contraloría General del Estado (CGE)”

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

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59 y 60 ;y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:***LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025*****CAPITULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- 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. 3.- 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. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

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

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:**a) CODIFICACION CATASTRAL:**

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (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.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51. 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 VEINTE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de PROVINCIA, dos son para identificación de CANTÓN, dos son para identificación de PARROQUIA, dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y cuatro para la identificación del lote UNIPROPIEDAD o LA PROPIEDAD HORIZONTAL; este código se complementa si el predio tiene construcciones con los dígitos numéricos tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD CONSTRUCTIVA.

b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos del cantón ESPÍNDOLA y las cabeceras parroquiales de: AMALUZA, BELLAVISTA, SANTA TERESITA, EL AIRO, 27 DE ABRIL, EL INGENIO Y JIMBURA, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

c) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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 la ficha catastral urbana con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación del Predio
2. Localización
3. Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del Predio
4. Tenencia
5. Características del Terreno, Servicios y Vías
6. Características de la Construcción y Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Observaciones Generales
9. Responsables
10. Gráfico del Predio y fotografía de fachada de la Construcción Principal

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

Art. 7. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. - 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, 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9. - NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Para la determinación de la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Máxima Autoridad Ejecutiva quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.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. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Tesorería Municipal o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, 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. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud a la máxima autoridad, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno, pago del impuesto predial, copia de la escritura.

Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- 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 con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 24. - VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada

mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

1. VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (Fs)]$$

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo

IPC = índice del precio al consumidor

F1= Corrección por factor tamaño

F2= Corrección por factor frente

F3= Corrección por factor fondo

Fs= Factores características suelo

a.1. Para la actualización del valor del suelo se utiliza como alternativa conforme lo precisa la normativa nacional de catastro (Art. 41 numeral 5), tomar como referencia el *Índice de Precios al Consumidor (IPC) geográficamente correspondiente establecido por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, desde el momento de la transacción inmobiliaria o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, tomando como periodo máximo de actualización hasta 24 meses previos.*

La fórmula a continuación, refiere a obtener el coeficiente del IPC a aplicarse, para la actualización de los avalúos del suelo:

$$C_{IPC} = 1 + \left(\frac{IPC_{actual} - IPC_{histórico}}{100} \right)$$

En donde:

CIPC: Coeficiente del IPC

IPC_{actual}: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se calcula el CIPC

IPC_{histórico}: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se realizó el estudio de mercado.

Para el cantón Espíndola, se ha definido utilizar el IPC referido a la ciudad de Loja

IPC₂₀₂₃: 110,20

IPC₂₀₂₁: 104,32

Para obtener el valor del suelo:

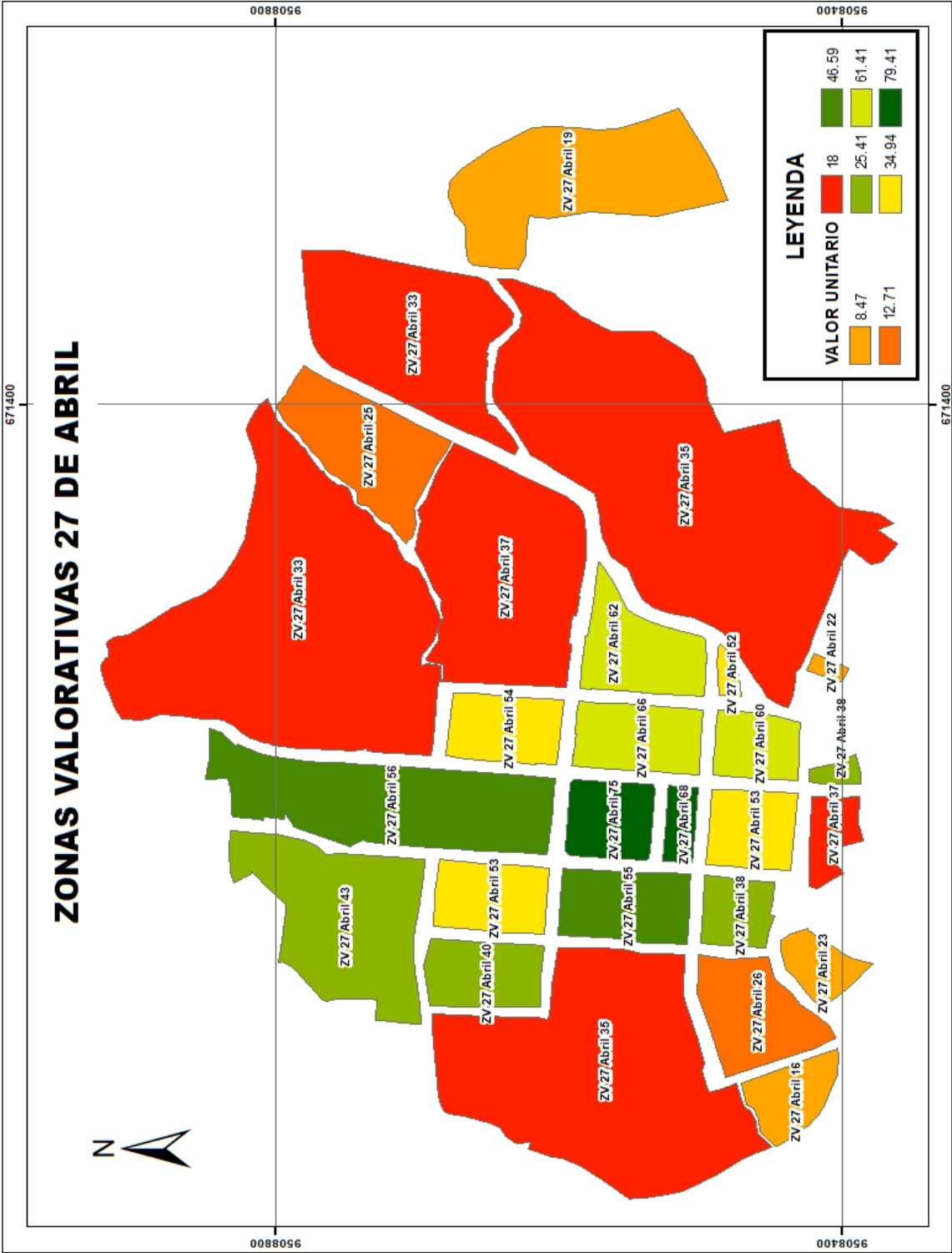
$$VM = VB * C_{IPC}$$

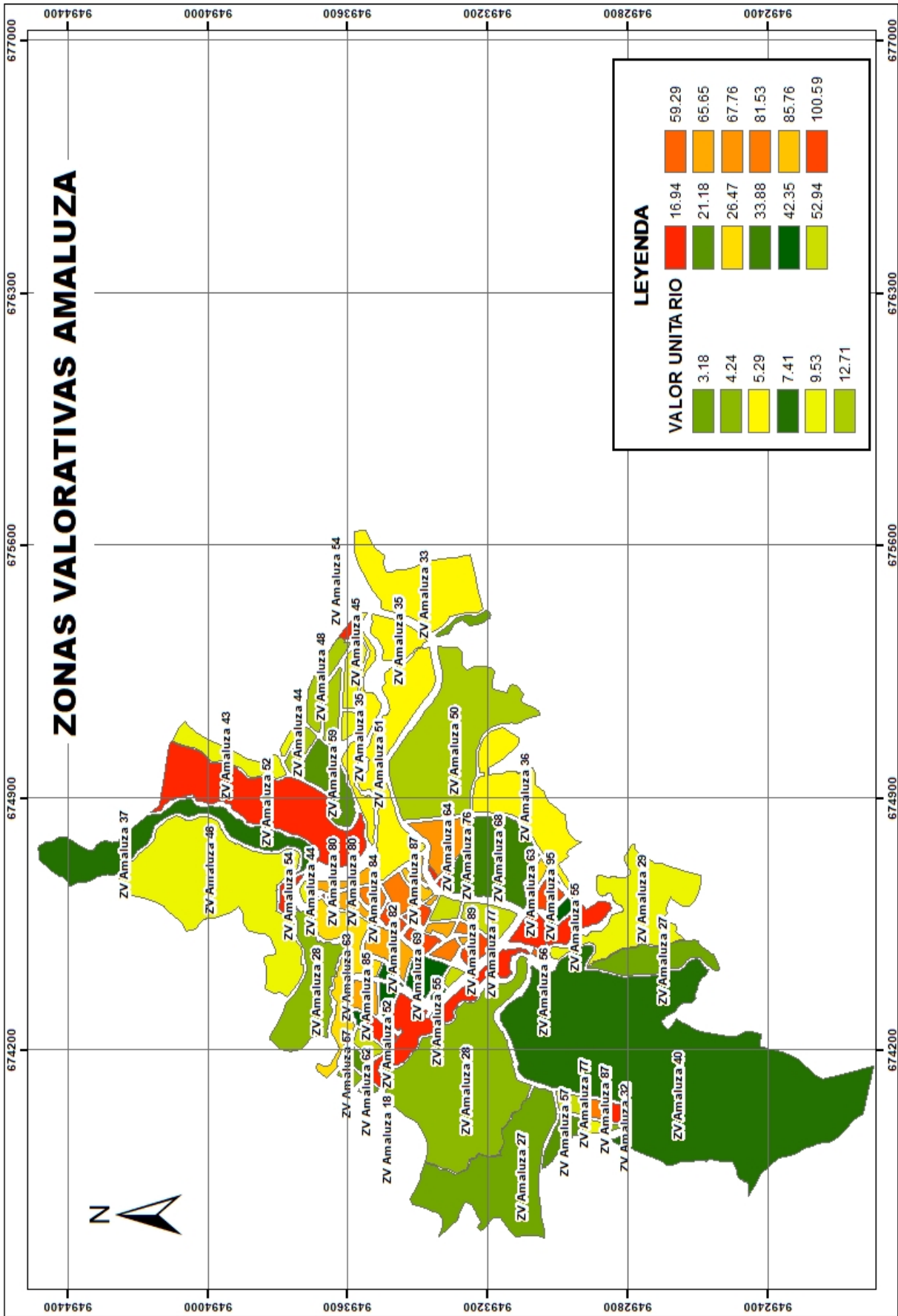
Donde:

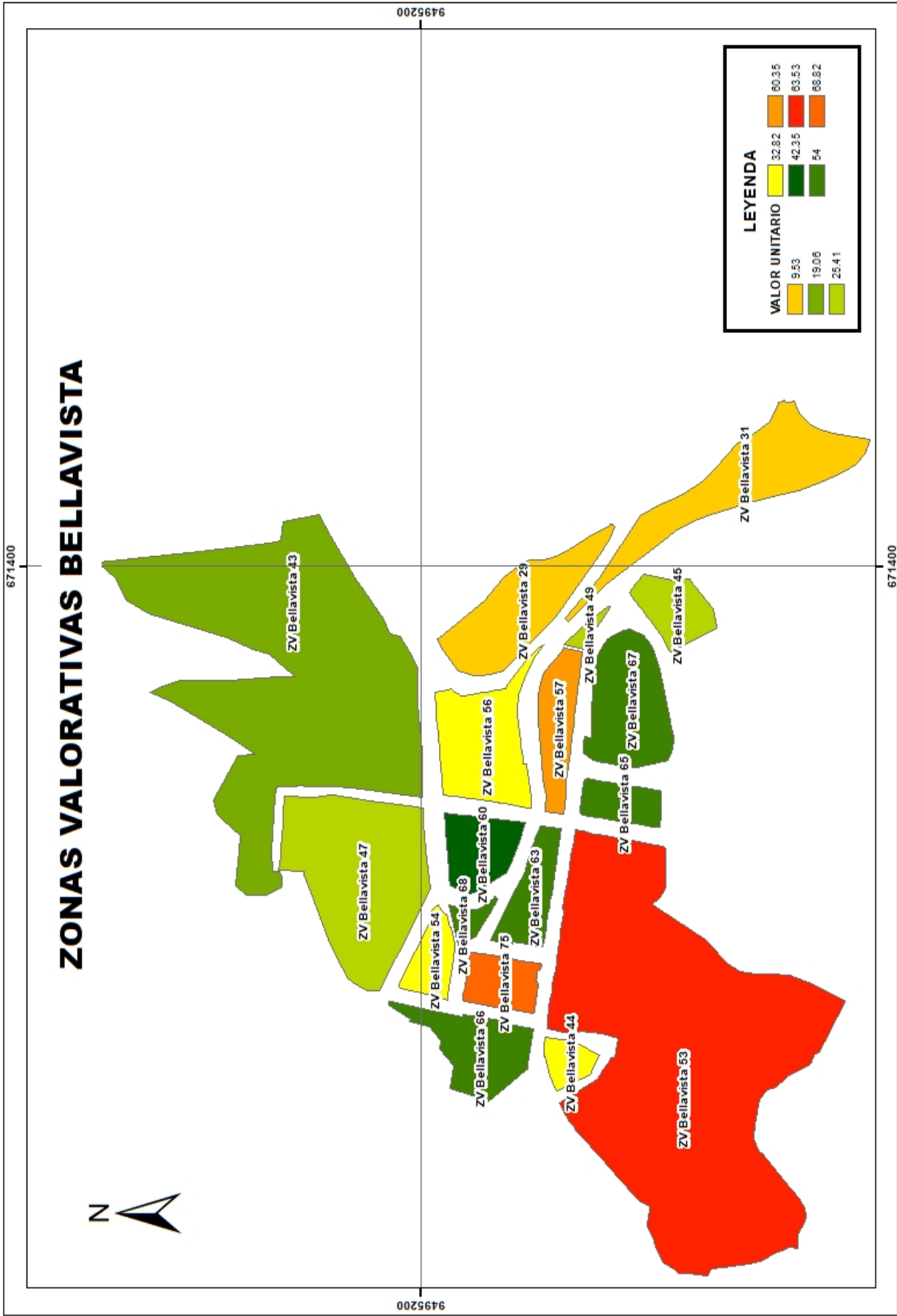
VB = Valor bruto zona valorativa

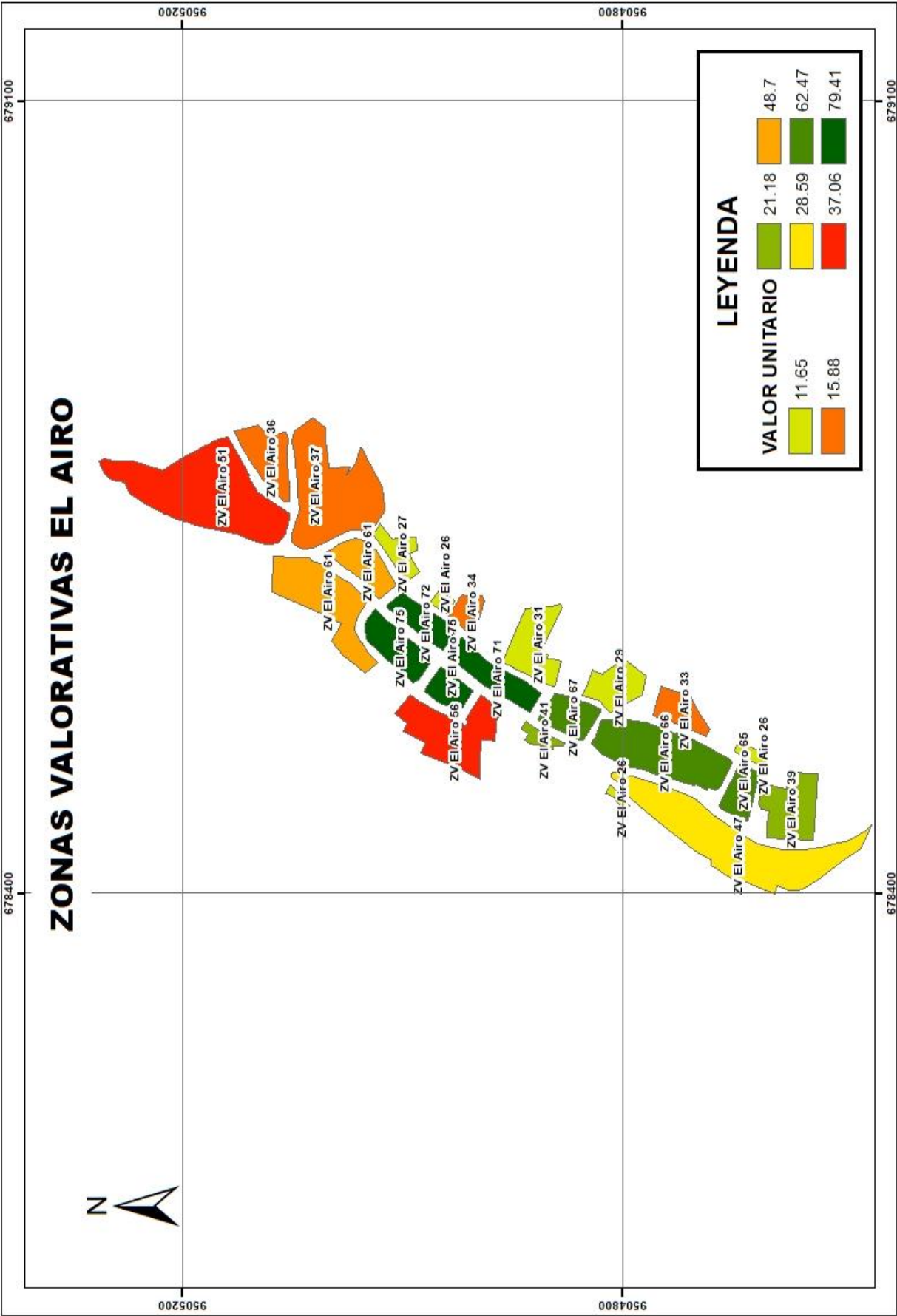
C_{IPC}= Coeficiente de IPC

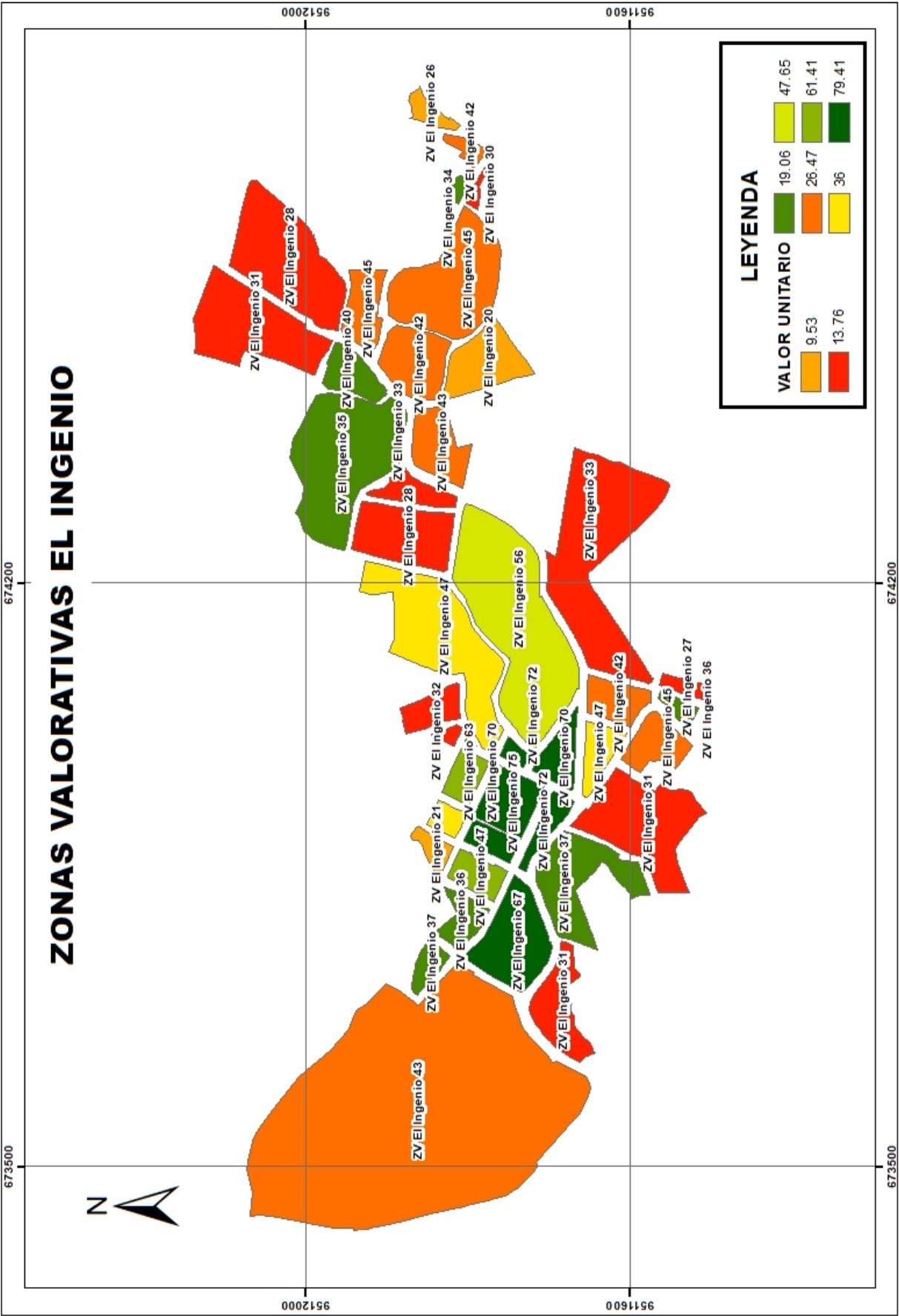
ANEXO 1: MAPA DEL VALOR DEL TERRENO

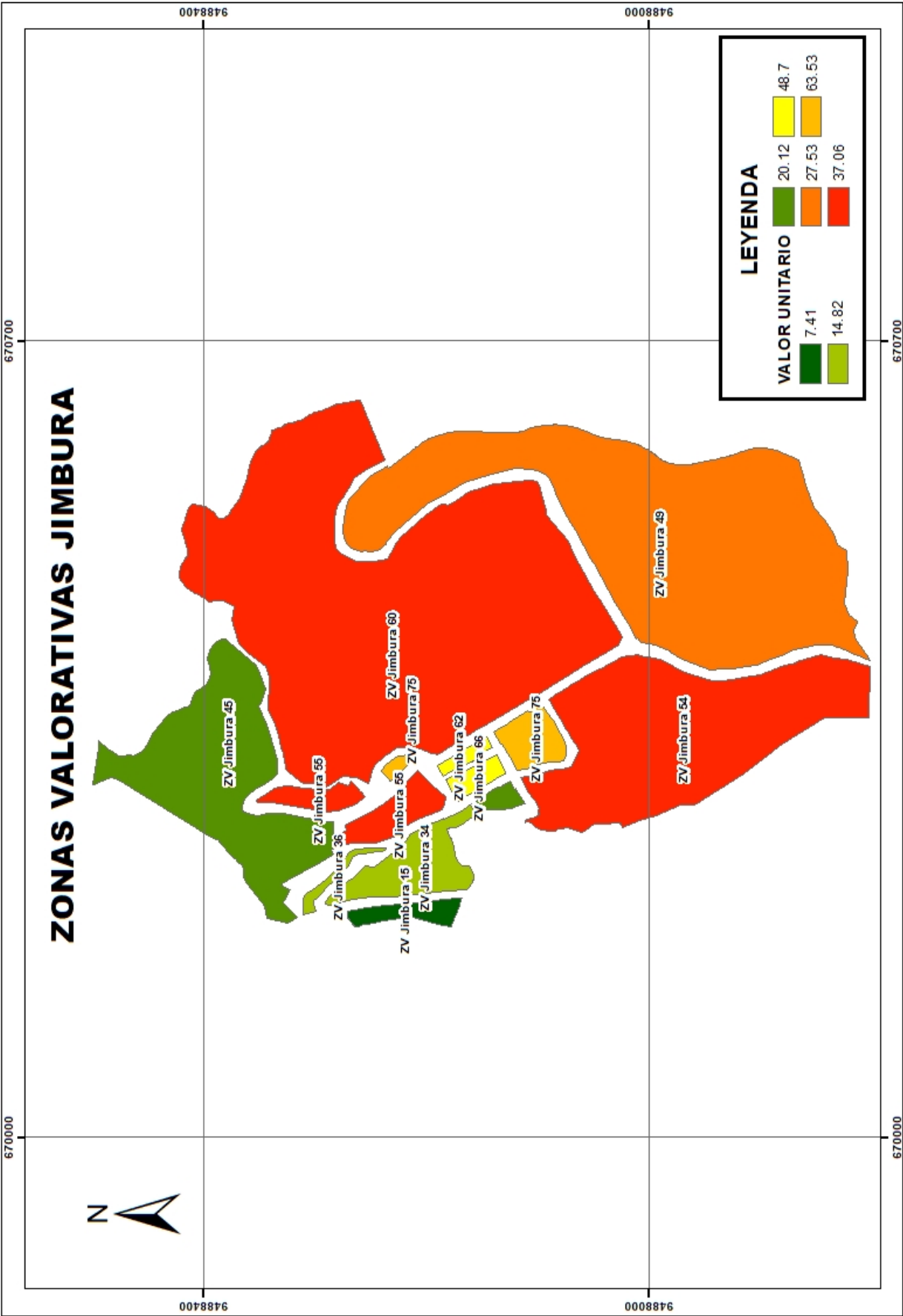


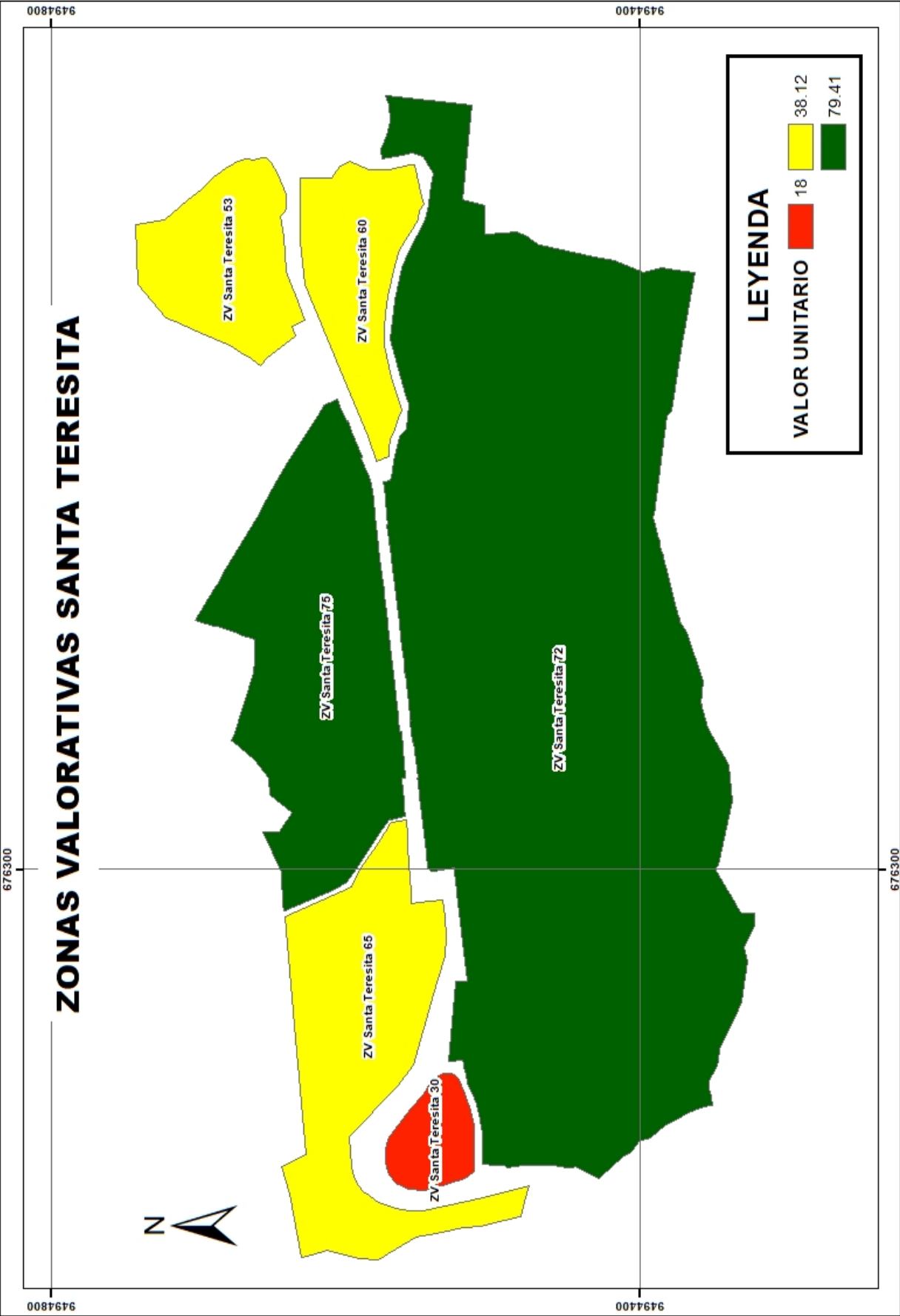












Matriz de valor del suelo

Nombre zona	valor unitario/m2
ZV 27 Abril 16	8.47
ZV 27 Abril 19	8.47
ZV 27 Abril 22	8.47
ZV 27 Abril 23	8.47
ZV 27 Abril 25	12.71
ZV 27 Abril 26	12.71
ZV 27 Abril 33	18
ZV 27 Abril 35	18
ZV 27 Abril 37	18
ZV 27 Abril 38	25.41
ZV 27 Abril 40	25.41
ZV 27 Abril 43	25.41
ZV 27 Abril 52	34.94
ZV 27 Abril 53	34.94
ZV 27 Abril 54	34.94
ZV 27 Abril 55	46.59
ZV 27 Abril 56	46.59
ZV 27 Abril 60	61.41
ZV 27 Abril 62	61.41
ZV 27 Abril 66	61.41
ZV 27 Abril 68	79.41
ZV 27 Abril 75	79.41
ZV Amaluza 18	3.18
ZV Amaluza 27	3.18
ZV Amaluza 28	4.24
ZV Amaluza 29	9.53
ZV Amaluza 30	4.24
ZV Amaluza 32	4.24
ZV Amaluza 33	5.29
ZV Amaluza 35	5.29
ZV Amaluza 36	5.29
ZV Amaluza 37	7.41
ZV Amaluza 40	7.41
ZV Amaluza 43	9.53
ZV Amaluza 44	9.53
ZV Amaluza 45	9.53
ZV Amaluza 46	9.53
ZV Amaluza 47	12.71
ZV Amaluza 48	12.71

Nombre zona	valor unitario/m2
ZV Bellavista 49	25.41
ZV Bellavista 53	63.53
ZV Bellavista 54	32.82
ZV Bellavista 56	32.82
ZV Bellavista 57	60.35
ZV Bellavista 60	42.35
ZV Bellavista 63	54
ZV Bellavista 65	54
ZV Bellavista 66	54
ZV Bellavista 67	54
ZV Bellavista 68	54
ZV Bellavista 75	68.82
ZV El Airo 26	11.65
ZV El Airo 27	11.65
ZV El Airo 29	11.65
ZV El Airo 31	11.65
ZV El Airo 33	15.88
ZV El Airo 34	15.88
ZV El Airo 36	15.88
ZV El Airo 37	15.88
ZV El Airo 39	21.18
ZV El Airo 41	21.18
ZV El Airo 47	28.59
ZV El Airo 51	37.06
ZV El Airo 56	37.06
ZV El Airo 61	48.7
ZV El Airo 65	62.47
ZV El Airo 66	62.47
ZV El Airo 67	62.47
ZV El Airo 71	79.41
ZV El Airo 72	79.41
ZV El Airo 75	79.41
ZV El Ingenio 20	9.53
ZV El Ingenio 21	9.53
ZV El Ingenio 26	9.53
ZV El Ingenio 27	13.76
ZV El Ingenio 28	13.76
ZV El Ingenio 30	13.76
ZV El Ingenio 31	13.76

Teléfono: 072 65

Dirección: Bolívar y Pasaje Ernest

ZV Amaluza 50	12.71	ZV El Ingenio 32	13.76
ZV Amaluza 51	5.29	ZV El Ingenio 33	13.76
ZV Amaluza 52	16.94	ZV El Ingenio 34	19.06
ZV Amaluza 54	16.94	ZV El Ingenio 35	19.06
ZV Amaluza 55	16.94	ZV El Ingenio 36	19.06
ZV Amaluza 56	59.29	ZV El Ingenio 37	19.06
ZV Amaluza 57	21.18	ZV El Ingenio 39	19.06
ZV Amaluza 59	21.18	ZV El Ingenio 40	19.06
ZV Amaluza 62	52.94	ZV El Ingenio 42	26.47
ZV Amaluza 63	26.47	ZV El Ingenio 43	26.47
ZV Amaluza 64	67.76	ZV El Ingenio 45	26.47
ZV Amaluza 68	33.88	ZV El Ingenio 47	61.41
ZV Amaluza 69	42.35	ZV El Ingenio 47	36
ZV Amaluza 70	42.35	ZV El Ingenio 47	36
ZV Amaluza 71	42.35	ZV El Ingenio 49	36
ZV Amaluza 72	42.35	ZV El Ingenio 56	47.65
ZV Amaluza 73	42.35	ZV El Ingenio 63	61.41
ZV Amaluza 75	52.94	ZV El Ingenio 67	79.41
ZV Amaluza 76	52.94	ZV El Ingenio 70	79.41
ZV Amaluza 77	52.94	ZV El Ingenio 72	79.41
ZV Amaluza 79	65.65	ZV El Ingenio 75	79.41
ZV Amaluza 80	65.65	ZV Jimbura 15	7.41
ZV Amaluza 81	85.76	ZV Jimbura 34	14.82
ZV Amaluza 82	65.65	ZV Jimbura 36	14.82
ZV Amaluza 84	81.53	ZV Jimbura 45	20.12
ZV Amaluza 85	65.65	ZV Jimbura 49	27.53
ZV Amaluza 87	81.53	ZV Jimbura 54	37.06
ZV Amaluza 89	100.59	ZV Jimbura 55	37.06
ZV Amaluza 90	100.59	ZV Jimbura 60	37.06
ZV Amaluza 93	100.59	ZV Jimbura 62	48.7
ZV Amaluza 94	100.59	ZV Jimbura 66	48.7
ZV Amaluza 95	100.59	ZV Jimbura 75	63.53
ZV Bellavista 29	9.53	ZV Jimbura 75	63.53
ZV Bellavista 31	9.53	ZV Santa Teresita 30	18
ZV Bellavista 43	19.06	ZV Santa Teresita 53	38.12
ZV Bellavista 44	32.82	ZV Santa Teresita 60	38.12
ZV Bellavista 45	25.41	ZV Santa Teresita 65	38.12
ZV Bellavista 47	25.41	ZV Santa Teresita 72	79.41
		ZV Santa Teresita 75	79.41

2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
F _s	Factores ajuste suelo

Descripción de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:

Factor tamaño del predio

Superficie m ²		coeficiente
0.00	100.00	1.00
100.00	250.00	0.95
250.00	500.00	0.90
500.00	1000.00	0.80
1000.00	2500.00	0.70
2500.00	5000.00	0.60
5000.00	10000.00	0.50
10000.00	20000.00	0.40
20000.00	100000.00	0.30

Factor frente

longitud m		coeficiente
0.00	10.00	1.00
10.00	20.00	0.98
20.00	50.00	0.97
50.00	100.00	0.95
100.00	150.00	0.93
150.00	300.00	0.90
300.00	500.00	0.75
500.00	10000.00	0.70

Factor fondo

longitud m		coeficiente
0.00	10.00	1.00
10.00	20.00	0.98
20.00	50.00	0.97
50.00	100.00	0.95
100.00	150.00	0.93
150.00	300.00	0.90
300.00	500.00	0.75

500.00	10000.00	0.70
--------	----------	------

Factores: características del suelo

CARACTERÍSTICA	SUBCARACTERÍSTICA	COEFICIENTE
ADOSAMIENTO CON RETIROS	AISLADA	1.00
	NO	1.00
	SI	1.00
FORMA DEL TERRENO	IRREGULAR	0.98
	MUY IRREGULAR	0.90
	REGULAR	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	BIFRONTAL	0.95
	EN CABECERA	1.00
	EN CALLEJON	0.97
	EN CRUZ	0.95
	EN PASAJE	0.75
	EN T	0.95
	ESQUINERO	1.05
	INTERIOR	0.50
	INTERMEDIO	0.99
	MANZANERO	1.00
	TRIÁNGULO	0.90
NIVEL DEL TERRENO	A NIVEL	1.00
	BAJO NIVEL	0.98
	SOBRE NIVEL	0.98
OTRAS VÍAS ACCESO	AÉREA	1.00
	FÉRREA	1.00
	FLUVIAL	1.00
	NO TIENE	1.00
PERMISO DE CONSTRUCCION	NO	1.00
	SI	1.00
RIESGOS	ZONA DESLIZAMIENTO	1.00
	ZONA INUNDABLE	1.00
TIPO DE TERRENO	CENAGOSO	0.93
	HUMEDO	0.95
	INUNDABLE	0.90
	SECO	1.00
TOPOGRAFIA	INCLINADO ASCENDENTE	0.70
	INCLINADO DESCENDENTE	0.70
	PLANO	1.00
USO SECUNDARIO	ACUACULTURA	1.00

Teléfono: 072 653 2

Dirección: Bolívar y Paez de Erasmio

AGRICOLA	1.00
AGROINDUSTRIAL	1.00
ARTESANAL	1.00
BIENESTAR SOCIAL	1.00
CASA COMUNAL	1.00
COMERCIAL	1.00
COMERCIAL Y RESIDENCIAL	1.00
CONSERVACIÓN	1.00
CULTO	1.00
CULTURAL	1.00
DIPLOMATICO	1.00
DIVERSION - ENTRETENIMIENTO	1.00
EDIFICIO DE HOTEL	1.00
EDUCACION INICIAL-PRIMARIA-SECUNDARIA	1.00
EDUCACION SUPERIOR	1.00
ESPACIO PÚBLICO	1.00
FINANCIERO	1.00
HIDROCARBUROS	1.00
HOSPEDAJE	1.00
INDUSTRIAL	1.00
MILITAR	1.00
MINERO	1.00
OTRO	1.00
PARQUEADERO	1.00
PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	1.00
RECREATIVO - DEPORTIVO	1.00
RELIGIOSO	1.00
RESIDENCIAL	1.00
SALUD	1.00
SEGURIDAD	1.00
SERVICIOS ESPECIALES	1.00
SERVICIOS PRIVADOS	1.00
SERVICIOS PUBLICOS	1.00
SIN FINES DE LUCRO	1.00
SIN USO	1.00
TURISMO	1.00

Características de la vía

CARACTERÍSTICA	SUBCARACTERÍSTICA	COEFICIENTE
ACERAS	NO	1.00
	SI	1.00

BORDILLOS	NO	1.00
	SI	1.00
CATEGORÍA VÍAS DE ACCESO	PRIMER ORDEN	1.00
	SEGUNDO ORDEN	1.00
	TERCER ORDEN	1.00
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	BUENO	1.00
	MALO	1.00
	MUY BUENO	1.00
	OBSOLETO	1.00
	REGULAR	1.00
MATERIAL DE LA VIA	ADOQUIN	1.00
	ASFALTO	1.00
	CEMENTO	1.00
	LASTRE	0.90
	PIEDRA	0.90
	TIERRA	0.85
ORIENTACION DE LA VIA	DOBLE DIRECCION	1.00
	SIN DIRECCION	1.00
	UNA DIRECCION	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	ADOQUIN	1.00
	ASFALTO	1.00
	CEMENTO	1.00
	LASTRE	1.00
	PIEDRA	1.00
	TIERRA	1.00
TIPO DE VIA	AUTOPISTA	1.00
	AVENIDA	1.00
	CALLE	1.00
	CALLEJÓN	1.00
	CAMINO DE HERRADURA	1.00
	ESCALINATA	1.00
	NO TIENE	1.00
	PASAJE	1.00
	PASO PEATONAL	1.00
	PASO SERVIDUMBRE PRIVADO	1.00

b.-) Valoración de las Construcciones

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 constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

b.1. Para la actualización del valor de la construcción se utiliza como alternativa conforme lo precisa la normativa nacional de catastro (Art. 45 literal b) “cuando se obtengan precios por tipologías constructivas con fecha anterior a la actualización catastral masiva y dentro de un periodo máximo de hasta 24 meses previos, el GADM actualizará los mismos tomando como referencia y de conformidad con la ley, el Índice de Precios de la Construcción (IPC)”. Teléfono 052 65

geográficamente correspondiente, publicado periódicamente por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o el publicado por la Contraloría General del Estado (CGE)”.

La fórmula a continuación, refiere a obtener el coeficiente del IPCO a aplicarse, para la actualización de los avalúos de la construcción:

$$C_{IPCO} = 1 + \left(\frac{IPCO_{actual} - IPCO_{histórico}}{100} \right)$$

En donde:

C_{IPCO}: Coeficiente del IPCO

IPCO_{actual}: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se calcula el C_{IPCO}

IPCO_{histórico}: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se realizó la investigación de rubros para el APU.

Para el cantón Espíndola, se ha definido utilizar el IPCO referido a viviendas unifamiliares.

IPCO₂₀₂₃: 271.46

IPCO₂₀₂₁: 270,77

1. Tipologías Constructivas

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, mampostería portante, paredes y cubierta así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

Cuadro de tipologías constructivas

TIPO NOMBRE	VALOR TIPO	MAX PISO	MIN PISO	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	MATERIAL
T1	99.68	2	1	COLUMNAS	NO TIENE
T1	99.68	2	1	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES
T1	99.68	2	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T1	99.68	2	1	CUBIERTA	TEJA
T1	99.68	2	1	CUBIERTA	ZINC
T1	99.68	2	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T1	99.68	2	1	CUBIERTA	MADERA
T1	99.68	2	1	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T1	99.68	2	1	CUBIERTA	NO TIENE
T1	99.68	2	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	TAPIAL
T1	99.68	2	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	ADOBE

T1	99.68	2	1	PAREDES	ADOBE / TAPIAL
T1	99.68	2	1	PAREDES	NO TIENE
T10	83.36	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T10	83.36	1	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T10	83.36	1	1	CUBIERTA	OTRO
T10	83.36	1	1	CUBIERTA	MADERA
T10	83.36	1	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T10	83.36	1	1	CUBIERTA	NO TIENE
T10	83.36	1	1	CUBIERTA	ZINC
T10	83.36	1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T10	83.36	1	1	PAREDES	NO TIENE
T11	111.06	2	1	COLUMNAS	MADERA
T11	111.06	2	1	CUBIERTA	MADERA
T11	111.06	2	1	CUBIERTA	NO TIENE
T11	111.06	2	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T11	111.06	2	1	CUBIERTA	ZINC
T11	111.06	2	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T11	111.06	2	1	CUBIERTA	OTRO
T11	111.06	2	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T11	111.06	2	1	PAREDES	NO TIENE
T11	111.06	2	1	PAREDES	MADERA
T11	111.06	2	1	PAREDES	OTRO
T12	87.67	1	1	COLUMNAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
T12	87.67	1	1	COLUMNAS	ALUMINIO
T12	87.67	1	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T12	87.67	1	1	CUBIERTA	NO TIENE
T12	87.67	1	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T12	87.67	1	1	CUBIERTA	ZINC
T12	87.67	1	1	CUBIERTA	MADERA
T12	87.67	1	1	CUBIERTA	OTRO
T12	87.67	1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T12	87.67	1	1	PAREDES	NO TIENE
T12	87.67	1	1	PAREDES	LADRILLO
T2	117.51	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T2	117.51	1	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T2	117.51	1	1	CUBIERTA	MADERA
T2	117.51	1	1	CUBIERTA	OTRO

T2	117.51	1	1	CUBIERTA	NO TIENE
T2	117.51	1	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T2	117.51	1	1	CUBIERTA	ZINC
T2	117.51	1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T2	117.51	1	1	PAREDES	FERRO CEMENTO
T2	117.51	1	1	PAREDES	LADRILLO
T2	117.51	1	1	PAREDES	BLOQUE
T3	268.79	8	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T3	268.79	8	2	CUBIERTA	OTRO
T3	268.79	8	2	CUBIERTA	NO TIENE
T3	268.79	8	2	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T3	268.79	8	2	CUBIERTA	ZINC
T3	268.79	8	2	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T3	268.79	8	2	CUBIERTA	MADERA
T3	268.79	8	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T3	268.79	8	2	PAREDES	LADRILLO
T3	268.79	8	2	PAREDES	BLOQUE
T3	268.79	8	2	PAREDES	FERRO CEMENTO
T4	297.5	8	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T4	297.5	8	1	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T4	297.5	8	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T4	297.5	8	1	PAREDES	NO TIENE
T4	297.5	8	1	PAREDES	FERRO CEMENTO
T4	297.5	8	1	PAREDES	ADOBE / TAPIAL
T4	297.5	8	1	PAREDES	BLOQUE
T4	297.5	8	1	PAREDES	LADRILLO
T4	297.5	8	1	PAREDES	HORMIGON PREFABRICADO
T5	210.92	3	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T5	210.92	3	1	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T5	210.92	3	1	CUBIERTA	TEJA
T5	210.92	3	1	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T5	210.92	3	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T5	210.92	3	1	PAREDES	BLOQUE
T5	210.92	3	1	PAREDES	LADRILLO
T5	210.92	3	1	PAREDES	ADOBE / TAPIAL
T5	210.92	3	1	PAREDES	FERRO CEMENTO
T5	210.92	3	1	PAREDES	NO TIENE
T6	216.37	3	1	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA METALICA)

T6	216.37	3	1	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T6	216.37	3	1	CUBIERTA	NO TIENE
T6	216.37	3	1	CUBIERTA	ZINC
T6	216.37	3	1	CUBIERTA	MADERA
T6	216.37	3	1	CUBIERTA	OTRO
T6	216.37	3	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T6	216.37	3	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T6	216.37	3	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T6	216.37	3	1	PAREDES	BLOQUE
T6	216.37	3	1	PAREDES	FERRO CEMENTO
T6	216.37	3	1	PAREDES	LADRILLO
T6	216.37	3	1	PAREDES	OTRO
T7	249.3	5	1	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T7	249.3	5	1	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T7	249.3	5	1	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T7	249.3	5	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T7	249.3	5	1	PAREDES	FERRO CEMENTO
T7	249.3	5	1	PAREDES	BLOQUE
T7	249.3	5	1	PAREDES	LADRILLO
T8	155.02	3	1	COLUMNAS	MADERA
T8	155.02	3	1	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T8	155.02	3	1	CUBIERTA	TEJA
T8	155.02	3	1	CUBIERTA	ZINC
T8	155.02	3	1	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T8	155.02	3	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T8	155.02	3	1	PAREDES	LADRILLO
T8	155.02	3	1	PAREDES	ADOBE / TAPIAL
T9	83.22	3	1	COLUMNAS	NO TIENE
T9	83.22	3	1	CUBIERTA	ZINC
T9	83.22	3	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T9	83.22	3	1	CUBIERTA	MADERA
T9	83.22	3	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T9	83.22	3	1	CUBIERTA	NO TIENE
T9	83.22	3	1	CUBIERTA	OTRO
T9	83.22	3	1	CUBIERTA	TEJA
T9	83.22	3	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	LADRILLO

TELÉFONO: 072 6
Dirección: Bolívar y Pasaje Ernes

T9	83.22	3	1	PAREDES	LADRILLO
----	-------	---	---	---------	----------

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

ACABADO	COEFICIENTE
NO TIENE	0.70
TRADICIONAL/BASICO	0.85
ECONOMICO	0.90
BUENO	0.95
LUJO	1.00

2. Factor Depreciación

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

$$Fd = [1 - \left[\left(\frac{E}{Vt} \right) + \left(\frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0,5]$$

Donde:

Fd = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción

Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual - Año de Construcción

2.1 Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de (25%) por lo tanto el % máximo de depreciación es de 75%, y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	80
	ALUMINIO	60
	CAÑA	10
	HORMIGON ARMADO	80
	MADERA	20
	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	20
	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	80
	NO TIENE	0
	OTRO	10
	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	80
	ADOBE	80

Mampostería Portante	BLOQUE	30
	LADRILLO	50
	NO TIENE	0
	PIEDRA	100
	TAPIAL	80

3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

Factor	Clase	COEFICIENTE
Estado de conservación	Muy bueno	1.00
	Bueno	0.97
	Regular	0.82
	Malo	0.47
	Obsoleto	0.10
Etapa	Abandonado	0.75
	En acabados	0.90
	En estructura	0.70
	En planos	1.00
	Reconstruida	1.00
	Sin modificación	1.00
	Terminada	1.00
Uso de la construcción	Aeropuerto	1.00
	Almacén - comercio menor	1.00
	Auditorio	1.00
	Aula	1.03
	Balcon - terraza	1.00
	Banco - financiera	1.03
	Bar	1.00
	Batería sanitaria	0.90
	Bodega	0.97
	Bodega comercial - industrial	1.00
	Casa	0.97
	Casa barrial	1.00
	Cementerio	1.00
	Centro comercial	1.03
	Centro cultural	1.03
	Centro de asistencia social	1.00
	Centro de educación inicial	1.03
	Centro de salud	1.07
	Clinica	1.00
	Comercio especializado	1.00
	Convento	1.00
	Cuarto de maquinas	1.00

Departamento	0.97
Discoteca	0.97
Escenario deportivo	1.00
Escuela/colegio	1.00
Estacion de bomberos	1.00
Fundaciones	1.03
Funeraria	1.00
Galpon	1.00
Garita - guardiania	1.00
Gasolinera	1.00
Gimnasio	1.00
Hospital	1.00
Hostal	1.00
Hostería	1.00
Hotel	1.00
Iglesia - capilla	1.03
Karaoke	1.00
Lavandería	1.00
Lavanderia - secado	1.00
Malecón	1.03
Mercado	1.03
Mirador	1.00
Motel	1.00
Museo	1.00
Nave industrial	1.00
Oficina	1.07
Orfanato	1.00
Organismos internacionales	1.00
Otro	0.90
Parqueadero cubierto	1.00
Parqueadero descubierto	1.00
Patio - jardin	1.00
Planta de tratamiento de agua	1.07
Plaza de toros	1.00
Porqueriza	1.00
Recinto militar	1.00
Recinto policial	1.00
Reclusorio	1.00
Restaurante	1.00
Reten policial	1.07
Sala comunal	1.00
Sala de cine	1.00

Sala de culto	1.03
Sala de ordeño	1.00
Salón de eventos	1.00
Sauna - turco - hidromasaje	1.00
Sin uso	0.90
Terminal terrestre	1.00
Unidad de policía comunitaria	1.00
Vivero	0.90
Vivienda y comercio	1.00

4. Descripción de mejoras

MEJORA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
Asadero o bbq	metro cuadrado	32.5
Ascensor	unidad	13867.6
Cancha deportiva de cesped natural	metro cuadrado	87.9
Cancha deportiva de cesped sintetico	metro cuadrado	73.5
Cancha deportiva encementada	metro cuadrado	64.81
Central de aire acondicionado	unidad	221.8
Cerramiento de hierro sobre mamposteria	metro lineal	61.18
Cerramiento de ladrillo bloque - enlucido	metro lineal	45.52
Cerramiento de ladrillo - sin enlucir	metro lineal	34.86
Cisterna	metro cubico	580.23
Montacargas	unidad	22500
Muro de piedra	metro lineal	57.63
Piscina cubierta	metro cuadrado	337.13
Piscina descubierta	metro cuadrado	248.11
Porton automatico de hierro	unidad	775.9
Porton automatico de madera - hierro	unidad	843.21
Sistema alternativo de energía eléctrica	unidad	800
Sistema contra incendio	unidad	531.21
Sistema de vigilancia	unidad	321.87
Tanque de agua	metro cubico	277.89

5. Determinación del Avalúo de la Construcción y Mejoras (Adicionales Constructivos)

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Espíndola, se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VC_i = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times F_c) + VMC$$

$$VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

VCi = Valor total del piso

(Ai) = Área del piso en m²

1.- PU_tipología = Precio unitario base por m² de la Tipología

2.- F. ac = Factor Acabados

4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

5.- F_c = Factores aplicados

6.- VMC = Valor mejoras

6. Determinación del Avalúo de las Mejoras (Adicionales Constructivos)

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times F_M$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo

Vac = Valor del adicional constructivo

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida

F_M = Factor del estado de conservación

7. Determinación del Avalúo de los Predios Urbanos

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$VTOTAL = VT + VC + VMC$$

Donde:

VTOTAL = Avalúo del predio urbano

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

8. Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales

Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$APH = VT + VC + VMC$$

Donde:

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal

VT = Valor del terreno (privado (considerado % alícuota + terreno comunal)

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

Art. 25. - DETERMINACION 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 y otras leyes.

Art. 26. - IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Se establece un recargo anual del Dos por mil (2 ‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificadas hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

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

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificios ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

c) (Reformado por el Art. 48 num 1 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) (Reformado por el Art. 48 num. 2 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) (Reformado por el Art. 48 num. 3 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

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

Art. 27. - ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de cero punto ochenta por mil (0.80 X 1000) o tabla, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 X 1000) 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 COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32. - EPOCA 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 COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 33.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de \$ 3,00 USD por cada unidad predial;

b) 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.

Art. 34.- 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 consideraran los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y o el carnet de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, si estuviese en vigencia la normativa relacionada, 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.

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

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

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

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la Máxima Autoridad Ejecutiva.”

Art.35. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 36. – 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 de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Máxima Autoridad Ejecutiva. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 37. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Tesorero Municipal comunicará al Director Financiero, la emisión efectuada para que se disponga la recaudación.

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 Tesorero Municipal.

Art. 38.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal 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 GAD Municipal 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. 39.- 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. 40.- 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 del GADM 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. 157 del Código Tributario.

Art. 41.- 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 Municipal de Espíndola 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 urbano cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Jefatura de Avalúos, Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbano que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

CUARTA.- Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

QUINTA.- Derogatoria. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la presente.

Dada y suscrita en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
ÁLVARO ANTONIO
GARCÍA ONTANEDA

Álvaro Antonio García Ontaneda
**ALCALDE DEL CANTÓN
ESPÍNDOLA**



Firmado electrónicamente por:
JOSELLIN LISBETH
GONZAGA SAAVEDRA

Abg. Josellin Lisbeth Gonzaga Saavedra
SECRETARIA GENERAL

Razón: Abg. Josellin Lisbeth Gonzaga Saavedra, Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, CERTIFICA: que la **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, fue discutida y Aprobada en las Sesiones Ordinarias del Concejo Municipal celebradas el catorce y veinte de diciembre del año dos mil veintitrés, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al Señor Alcalde Álvaro Antonio García Ontaneda, en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Espíndola, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**JOSELLIN LISBETH
GONZAGA SAAVEDRA**

Abg. Josellin Lisbeth Gonzaga Saavedra
SECRETARIA GENERAL

Señor Álvaro Antonio García Ontaneda, Alcalde del cantón Espíndola.- Al tenor del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico y en uso de las facultades que la Ley me otorga; Sanciono expresamente su texto y dispongo su promulgación.

Amaluza, 26 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**ÁLVARO ANTONIO
GARCÍA ONTANEDA**

Álvaro Antonio García Ontaneda
ALCALDE DEL CANTÓN ESPÍNDOLA

ALCALDÍA CIUDADANA DE

Proveyó y firmo "**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025**", Señor Álvaro Antonio García Ontaneda, Alcalde del cantón Espíndola, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

LO CERTIFICO.- Amaluza, 26 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**JOSELLIN LISBETH
GONZAGA SAAVEDRA**

Abg. Josellin Lisbeth Gonzaga Saavedra
SECRETARIA GENERAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

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

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y

rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

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

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

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

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

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

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Considerando:

- Que** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico*;
- Que** el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;
- Que** el Art. 84 de la CRE establece que: *La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades*, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;
- Que** el Art. 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos*;
- Que** el Art. 238 de la norma fundamental *ibidem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional*;
- Que** el Art. 239 de la norma fundamental *ibidem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo*;
- Que** el art. 240 de la norma fundamental *ibidem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*;

- Que** el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que** el Art. 265 de la CRE establece que *el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;*
- Que** el Art. 270 de la norma fundamental *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que** el Art. 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...), y que, en caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;*
- Que**, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*, *todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;*
- Que**, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*
- Que** la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

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

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

Que el Art. 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, **corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales**, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que el Art. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el **Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP)**, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

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

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

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

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

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

Que, según el Art. 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos**, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que el Art. 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que el Art. 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituya en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando

aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;*

Que el indicado Art. 56 *ibidem* también prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica *ibidem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 de la norma jurídica de tierras rurales *ibidem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

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

Que el Art. 715 *ibidem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, repuntando al poseedor (...) *dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

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

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

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

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

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

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

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

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

registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

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

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será a todas las parroquias rurales y todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación cantonal.

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

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

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

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

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares.

Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 01.- Identificación del predio:**
- 02.- Tenencia del predio:**
- 03.- Descripción física del terreno:**
- 04.- Infraestructura y servicios:**

05.- Uso de suelo del predio:**06.- Descripción de las edificaciones:**

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

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

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

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

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

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

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

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

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es aquel que se impone sobre 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 nacional y la legislación local.

Art. 24.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 25.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 26.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación,

transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor

cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

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

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7

Sobre los
sectores
homogéneos

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
SH 1	10461.09	9348.12	8124.06	6900.00	5675.94	4451.88	3227.13
SH 2	8490.16	7586.88	6593.44	5600.00	4606.56	3613.12	2619.12
SH 3	4851.52	4335.36	3767.68	3200.00	2632.32	2064.64	1496.64
SH 4	4245.08	3793.44	3296.72	2800.00	2303.28	1806.56	1309.56
SH 5	3562.84	3183.78	2766.89	2350.00	1933.11	1516.22	1099.10
SH 6	3017.04	2696.05	2343.03	1990.00	1636.97	1283.95	930.72
SH 7	2425.76	2167.68	1883.84	1600.00	1316.16	1032.32	748.32

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

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO	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	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
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 PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = 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

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

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

2. Valor de edificaciones

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2
EDIFICACION CATASTRO RURAL 2024-2025

Columnas y Pilastras	No Tiene	Hormigón Armado	Pilotes	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial
	0.0000	2.8410	1.4130	1.7150	0.7730	0.5190	0.5300	0.5310	0.5310	0.6090	0.5310	0.5310
Vigas y Cadenas	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina						
	0.0000	0.7140	0.9660	0.3590	0.1720	0.6170	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Entre Pisos	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Madera y Ladrillo	Bóveda de Ladrillo	Bóveda de piedra			
	0.0000	0.3860	0.4810	0.2460	0.0800	0.4220	0.2250	0.2250	0.6070	0.0000	0.0000	0.0000
Paredes	No Tiene	Hormigón Armado	Madera Común	Caña	Madera Fina	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	bahareque	Fibra-cemento
	0.0000	0.9314	0.8430	0.3450	1.6810	0.7990	0.8990	1.2970	0.5180	0.6910	0.5060	0.7011
Escalera	No Tiene	Hormigón Armado	Hormigón Ciclopeo	Hormigón simple	Hierro	Madera común	Caña	Madera Fina	Ladrillo	Piedra		
	0.0000	0.3860	0.0851	0.3020	0.1980	0.0520	0.0251	0.0890	0.0270	0.0770	0.0000	0.0000
Cubierta	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Estereo estructura	Madera común	Caña	Madera Fina					
	0.0000	2.2120	1.2440	11.2810	0.7660	0.0000	1.0800	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento de pisos	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmet on	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Parquet
	0.0000	0.2150	0.0755	1.4230	0.4790	0.0000	3.0370	0.9580	1.3375	0.4180	0.5940	0.8690
	Vinyl	Duela	Tablón/greases	Tabla	Azulejo	Cemento Alisado						
	0.5250	1.0730	0.8690	0.4670	0.6490	0.4790	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Revestimiento interior	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmet on	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Azulejo
	0.0000	1.2500	0.3795	2.1030	0.4580	0.2320	2.9950	2.1150	1.2350	0.6675	1.2240	1.3840
	Grafiado	Champia do	Piedra o ladrillo hornamental									
	0.4220	0.6340	4.8030	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento exterior	No Tiene	Madera común	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmeton	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Grafiado	Champiado
	0.0000	0.5770	0.9720	0.2110	0.1070	4.9180	4.9180	4.9180	0.2227	0.4060	0.1950	0.2086
	Aluminio	Piedra o ladrillo hornamental	Cemento Alisado									
	2.3300	0.7072	2.2250	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento escalera	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmet on	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Grafiado
	0.0000	0.0170	0.0150	0.0630	0.0050	0.0040	0.1370	0.1370	0.1370	0.0100	0.0623	0.3531
	Champiado	Piedra o ladrillo hornamental										
	0.3531	0.0550	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Tumbados	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Grafiado	Champiado	Fibrocemento	Fibra estetica	Estuco	
	0.0000	0.3940	0.1610	0.6560	0.2080	0.1680	0.3998	0.2550	0.6630	0.7410	0.6180	0.0000
Cubierta	No Tiene	Arena cemento	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Azulejo	Fibrocemento	Teja común	Teja Vidriada	Zinc	Polietileno	Domos/raslucidos	Rubero y
	0.0000	0.2270	0.7920	0.8930	0.6490	0.5650	0.7460	1.8230	0.4680	0.8165	0.8165	0.8165
	Pajas-hojas	Cady	Tejuelo									
	0.2010	0.1170	0.4090	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Puertas	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Alumino	Enrollable	Hierro - madera	Madera-malla	Tol-hierro			
	0.0000	0.6310	0.0150	1.2660	1.3380	0.5400	0.0570	0.0300	1.4150	0.0000	0.0000	0.0000
Ventanas	No Tiene	Hierro	Madera común	Madera Fina	Alumino	Enrollable	Hierro - madera	Madera-malla				
	0.0000	0.6360	0.2310	0.3690	0.5940	0.2370	1.0000	0.1290	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Cubre-ventanas	No Tiene	Hierro	Madera común	Caña	Madera Fina	Alumino	Enrollable	Madera-malla				
	0.0000	0.1260	0.3370	0.0000	0.6080	0.3930	0.3160	0.0210	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Closets	No Tiene	Madera común	Madera Fina	Alumino	Tol-hierro							
	0.0000	0.7840	0.7930	0.7200	1.3540	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Sanitarios	No Tiene	Pozo ciego	Canalización de aguas servidas	Canalización de aguas	Canalización combinado							

				lluvias								
	0.0000	0.1040	0.0890	0.0890	0.1890	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Baños	No Tiene	Letrina	Baño Común	Medio baño	Un baño	Dos baños	Tres baños	Cuatro baños	más de 4 baños			
	0.0000	0.1640	0.1380	0.1050	0.1380	0.2760	0.4140	0.5530	0.8290	0.0000	0.0000	0.0000
Eléctricas	No Tiene	Alambre exterior	Tubería exterior	Empotradas								
	0.0000	0.4090	0.4400	0.4620	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

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

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

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

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION DE EDIFICACION RURAL

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapiá/Caña
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	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	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	0,40	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	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

AFECTION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

AFECTION				AFECTION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION				COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto	Años	Estable	A reparar	Obsoleto
0-2	1	0.84	0	39-40	1	0.45	0
3-4	1	0.84	0	41-42	1	0.44	0
5-6	1	0.81	0	43-44	1	0.43	0
7-8	1	0.78	0	45-46	1	0.42	0
9-10	1	0.75	0	47-48	1	0.4	0
11-12	1	0.72	0	49-50	1	0.39	0
13-14	1	0.7	0	51-52	1	0.38	0
15-16	1	0.67	0	53-54	1	0.37	0
17-18	1	0.65	0	55-56	1	0.36	0
19-20	1	0.63	0	57-58	1	0.35	0
21-22	1	0.61	0	59-60	1	0.34	0
23-24	1	0.59	0	61-64	1	0.34	0
25-26	1	0.57	0	65-68	1	0.33	0
27-28	1	0.55	0	69-72	1	0.32	0
29-30	1	0.53	0	73-76	1	0.31	0
31-32	1	0.51	0	77-80	1	0.31	0
33-34	1	0.5	0	81-84	1	0.3	0
35-36	1	0.48	0	85-88	1	0.3	0
37-38	1	0.47	0	89	1	0.29	0

Constante de correlación

Ítem	Coefficiente
Un piso	17.00
Más de un piso	17.63

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

Art. 29.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es de 0,43 (Cero punto cuarenta y tres por mil)

Art. 31.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Art. 32.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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

Art. 33.- TRANSFERENCIA DE RECURSOS A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS.- Los recursos que se recauden en favor del Cuerpo de Bomberos en aplicación de la Ley de Defensa Contra Incendios y la presente Ordenanza, serán transferidos en forma directa y automática de manera mensual a la cuenta bancaria que la entidad bomberil lo determine.

Art. 34.- PUBLICACIÓN. - La presente Ordenanza se publicará en la página web y Gaceta Oficial del GADMCJS y remitase un ejemplar para su publicación en el Registro Oficial.

Art. 35.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 36.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda derogada expresamente la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023”** publicada en la Edición Especial N° 110 - Registro Oficial de fecha 06 de abril de 2022; además

quedan derogadas todas las normativas de igual o menor jerarquía que se opongan a lo dispuesto en esta ordenanza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los veinte días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**KATHERIN LIZETH
HINOJOSA ROJAS**

Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA JEANETH
ROJAS HENAO**

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025**”, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Órgano Legislativo Municipal, en Primera y Segunda sesión, sesión extraordinaria efectuada el día 18 de diciembre de 2023 y sesión ordinaria efectuada el día 20 de diciembre de 2023, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA JEANETH
ROJAS HENAO**

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

RAZON: Siento como tal que siendo las 14H00 del día miércoles veinte de diciembre de dos mil veintitrés, remití en persona con la presente ordenanza en su despacho a la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, ALCALDESA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, **CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA JEANETH
ROJAS HENAO**

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIONO la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025”**, y ordeno su PROMULGACIÓN en la Gaceta Oficial, en el portal <https://munjoyasachas.gob.ec/>, y en el Registro Oficial, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).



Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal <https://munjoyasachas.gob.ec/> y en el Registro Oficial, la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025”** la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).- Lo certifico.



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2024-2025****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

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

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y

rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

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

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

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

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

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

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS****Considerando:**

- Que** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;*
- Que** el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;
- Que** el Art. 84 de la CRE establece que: *La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;*
- Que** el Art. 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*
- Que** el Art. 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;*
- Que** el Art. 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;*
- Que** el art. 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Que el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que el Art. 265 de la CRE establece que *el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;*

Que el Art. 270 de la norma fundamental *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que el Art. 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

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

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

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

Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán,

entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) I) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...);*

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

Que el Art. 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, **corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales**, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que el Art. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el **Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP)**, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

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

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda*

precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

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

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

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

Que, según el Art. 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos**, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que el Art. 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo**. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, el Art. 561 del COOTAD señala que las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización

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

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

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

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

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

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

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

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

Que el Art. 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que el Art. 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta

respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;*

Que el indicado Art. 56 *ibidem* también prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica *ibidem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 de la norma jurídica de tierras rurales *ibidem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

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

Que el Art. 715 *ibidem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, repuntando al poseedor (...) *dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

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

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano*

del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

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

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

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

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

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

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

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y

60 del COOTAD, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL
BIENIO 2024 -2025**

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las propiedades urbanas y se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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

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

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

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

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares.

Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

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

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbana, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano.

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

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

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

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

la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y ocho (8) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

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

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

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

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

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

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

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble.

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

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

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

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

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

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

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

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

- a) **El valor del suelo:** precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones:** precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

- c) **El valor de reposición:** se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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

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

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas de la jurisdicción territorial del Cantón.

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

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

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

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados,

pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la

cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, según el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios

públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Además, presenta el análisis de:

- Características del uso y ocupación del suelo;
- Morfología; y,
- Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón.

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PARROQUIA LA JOYA DE LOS SACHAS ZONA 01**

SECTOR HOMOGE NEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPLEM		SERVI. MUNIC		TOTAL	NÚMERO DE MANZ
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera y bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
1	COBERTURA	99.76	99.76	99.11	95.88	99.06	99.28	93.32	99.28	98.18	106
	DEFICIT	0.24	0.24	0.89	4.12	0.94	0.72	6.68	0.72	1.82	
2	COBERTURA	93.68	93.34	88.74	79.73	93.74	78.00	20.52	94.34	80.26	77
	DEFICIT	6.32	6.66	11.26	20.27	6.26	22.00	79.48	5.66	19.74	
3	COBERTURA	86.82	91.04	81.94	49.85	82.77	35.82	8.73	91.14	66.01	88
	DEFICIT	13.18	8.96	18.06	50.15	17.23	64.18	91.27	8.86	33.99	
4	COBERTURA	58.80	73.60	69.14	31.61	61.21	12.96	4.44	81.53	49.16	82
	DEFICIT	41.20	26.40	30.86	68.39	38.79	87.04	95.56	18.47	50.84	
5	COBERTURA	31.90	30.68	72.58	27.34	52.72	5.77	1.18	83.34	38.19	61
	DEFICIT	68.10	69.32	27.42	72.66	47.28	94.23	98.82	16.66	61.81	
6	COBERTURA	7.85	7.91	79.60	24.95	14.34	1.26	0.00	85.11	27.63	76
	DEFICIT	92.15	92.09	20.40	75.05	85.66	98.74	100.00	14.89	72.37	
7	COBERTURA	0.81	2.45	44.67	23.26	15.13	0.10	0.00	71.41	19.73	122
	DEFICIT	99.19	97.55	55.33	76.74	84.87	99.90	100.00	28.59	80.27	
8	COBERTURA	0.27	1.09	17.61	22.31	10.19	0.13	0.00	46.73	12.29	205
	DEFICIT	99.73	98.91	82.39	77.69	89.81	99.87	100.00	53.27	87.71	
CIUDAD ZONA 01	PROM COBERT	47.49	49.98	69.17	44.37	53.65	29.17	16.02	81.61	48.93	817
	PROM. DEFICIT	52.51	50.02	30.83	55.63	46.35	70.83	83.98	18.39	51.07	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PARROQUIA LA JOYA DE LOS SACHAS ZONA 02**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPLEM		SERVI. MUNIC		TOTAL	NÚMERO DE MANZ
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alum	Red Vial	Red Telf	Acera y bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
1	COBERTURA	88.25	87.32	88.52	31.08	88.08	85.08	0.00	84.77	69.14	27
	DEFICIT	11.75	12.68	11.48	68.92	11.92	14.92	100.00	15.23	30.86	
2	COBERTURA	13.79	71.48	66.48	21.16	71.17	12.69	0.00	74.62	41.42	28
	DEFICIT	86.21	28.52	33.52	78.84	28.83	87.31	100.00	25.38	58.58	
3	COBERTURA	1.70	6.45	20.80	19.39	2.33	0.00	0.00	46.18	12.11	73
	DEFICIT	98.30	93.55	79.20	80.61	97.67	100.00	100.00	53.82	87.89	
CIUDAD ZONA 02	PROM COBERT	34.58	55.08	58.60	23.87	53.86	32.59	0.00	68.52	40.89	128
	PROM. DEFICIT	65.42	44.92	41.40	76.13	46.14	67.41	100.00	31.48	59.11	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL ENOKANQUI**

SECTOR HOMOGENE	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPI		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZ
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera y bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	62.40	0.00	84.80	0.00	100.00	68.40	11
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	37.60	100.00	15.20	100.00	0.00	31.60	
SH 2	COBERTURA	92.91	92.91	92.91	35.20	0.00	42.29	0.00	100.00	57.03	6
	DEFICIT	7.09	7.09	7.09	64.80	100.00	57.71	100.00	0.00	42.97	
	PROM COBERT	96.46	96.46	96.46	48.80	0.00	63.54	0.00	100.00	62.71	17
	PROM. DEFICIT	3.54	3.54	3.54	51.20	100.00	36.46	100.00	0.00	37.29	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL SAN CARLOS**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. CON		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZ
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alum	Red Vial	Red Telf	Acera y bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	82,40	100,00	95,45	0,00	100,00	84,73	13
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	17,60	0,00	4,55	100,00	0,00	15,27	
SH 2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	34,00	53,67	37,00	0,00	100,00	65,58	5
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	66,00	46,33	63,00	100,00	0,00	34,42	
SH 3	COBERTURA	44,00	44,00	44,00	27,60	81,00	30,50	0,00	100,00	46,39	3
	DEFICIT	56,00	56,00	56,00	72,40	19,00	69,50	100,00	0,00	53,61	
	COBERTURA	81,33	81,33	81,33	48,00	78,22	54,32	0,00	100,00	65,57	21
	DEFICIT	18,67	18,67	18,67	52,00	21,78	45,68	100,00	0,00	34,43	

CABECERA PARROQUIAL SAN SEBASTIAN DEL COCA

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPLEM.		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZA
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	98,72	40,48	0,00	81,10	0,00	100,00	65,04	20
	DEFICIT	0,00	0,00	1,28	59,52	100,00	18,90	100,00	0,00	34,96	
SH 2	COBERTURA	90,13	100,00	84,13	24,04	0,00	26,00	0,00	100,00	53,04	17
	DEFICIT	9,87	0,00	15,87	75,96	100,00	74,00	100,00	0,00	46,96	
SH 3	COBERTURA	45,67	47,80	45,27	23,20	0,00	4,00	0,00	100,00	33,24	12
	DEFICIT	54,33	52,20	54,73	76,80	100,00	96,00	100,00	0,00	66,76	
SH 4	COBERTURA	3,10	3,10	18,80	17,70	0,00	0,00	0,00	49,50	11,53	8
	DEFICIT	96,90	96,90	81,20	82,30	100,00	100,00	100,00	50,50	88,48	
	COBERTURA	59,73	62,73	61,73	26,36	0,00	27,78	0,00	87,38	40,71	57
	DEFICIT	40,28	37,28	38,27	73,64	100,00	72,23	100,00	12,63	59,29	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL LAGO SAN PEDRO

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPLEM.		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZ.
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	93,73	93,73	93,73	35,47	0,00	66,00	0,00	93,33	59,50	12
	DEFICIT	6,27	6,27	6,27	64,53	100,00	34,00	100,00	6,67	40,50	
SH 2	COBERTURA	46,74	39,20	42,74	19,66	0,00	10,29	0,00	41,14	24,97	7
	DEFICIT	53,26	60,80	57,26	80,34	100,00	89,71	100,00	58,86	75,03	
SH 3	COBERTURA	24,80	24,80	24,80	16,00	0,00	24,00	0,00	24,00	17,30	1
	DEFICIT	75,20	75,20	75,20	84,00	100,00	76,00	100,00	76,00	82,70	
	COBERTURA	55,09	52,58	53,76	23,71	0,00	33,43	0,00	52,83	33,92	20
	DEFICIT	44,91	47,42	46,24	76,29	100,00	66,57	100,00	47,17	66,08	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL RUMIPAMBA

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPLEM.		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZA
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	63,49	100,00	100,00	40,51	0,00	29,09	0,00	94,91	53,50	11
	DEFICIT	36,51	0,00	0,00	59,49	100,00	70,91	100,00	5,09	46,50	
SH 2	COBERTURA	0,00	100,00	100,00	24,40	0,00	3,00	0,00	100,00	40,93	8
	DEFICIT	100,00	0,00	0,00	75,60	100,00	97,00	100,00	0,00	59,08	
SH 3	COBERTURA	0,00	94,88	94,88	22,88	0,00	4,80	0,00	88,80	38,28	5
	DEFICIT	100,00	5,12	5,12	77,12	100,00	95,20	100,00	11,20	61,72	
	COBERTURA	21,16	98,29	98,29	29,26	0,00	12,30	0,00	94,57	44,24	24
	DEFICIT	78,84	1,71	1,71	70,74	100,00	87,70	100,00	5,43	55,77	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL TRES DE NOVIEMBRE**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPLEM		SERVI. MUNIC		TOTAL	NÚMERO MANZ.
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	81,87	81,87	84,67	72,80	0,00	79,00	0,00	78,00	59,78	6
	DEFICIT	18,13	18,13	15,33	27,20	100,00	21,00	100,00	22,00	40,23	
SH 2	COBERTURA	37,73	37,73	37,47	39,20	0,00	37,00	0,00	32,00	27,64	6
	DEFICIT	62,27	62,27	62,53	60,80	100,00	63,00	100,00	68,00	72,36	
SH 3	COBERTURA	8,27	8,27	8,27	13,60	0,00	0,00	0,00	0,00	4,80	3
	DEFICIT	91,73	91,73	91,73	86,40	100,00	100,00	100,00	100,00	95,20	
	COBERTURA	42,62	42,62	43,47	41,87	0,00	38,67	0,00	36,67	30,74	15
	DEFICIT	57,38	57,38	56,53	58,13	100,00	61,33	100,00	63,33	69,26	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL UNION MILAGREÑA**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COM		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZA
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	97,44	97,44	97,44	71,44	0,00	72,40	0,00	87,60	65,47	10
	DEFICIT	2,56	2,56	2,56	28,56	100,00	27,60	100,00	12,40	34,53	
SH 2	COBERTURA	68,40	68,40	68,40	50,00	0,00	43,50	0,00	87,00	48,21	4
	DEFICIT	31,60	31,60	31,60	50,00	100,00	56,50	100,00	13,00	51,79	
SH 3	COBERTURA	33,33	33,33	33,33	32,80	0,00	8,00	0,00	57,33	24,77	3
	DEFICIT	66,67	66,67	66,67	67,20	100,00	92,00	100,00	42,67	75,23	
	COBERTURA	66,39	66,39	66,39	51,41	0,00	41,30	0,00	77,31	46,15	17
	DEFICIT	33,61	33,61	33,61	48,59	100,00	58,70	100,00	22,69	53,85	

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

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA JOYA DE LOS SACHAS ZONA 01**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N° MANZANA
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	EJE		200.00		
	1	9.88	135.00	8.05	106
	2	7.99	115.00	6.71	77
	3	6.70	75.00	5.66	88
	4	5.64	55.00	4.24	82
	5	4.23	45.00	3.47	61
	6	3.45	35.00	2.57	76
	7	2.56	27.00	1.85	122
	8	1.84	18.00	0.73	205
	Limite urbano		18.00		

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA JOYA DE LOS SACHAS ZONA 02**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N° MANZANA
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	EJE		50.00		
	1	8.04	42.00	5.19	27
	2	5.04	26.00	2.73	28
	3	2.66	18.00	0.90	73

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL ENOKANQUI**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N° MANZANA
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	1	8,28	9,00	7,12	11
	2	6,98	7,00	4,98	6

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN CARLOS**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N° MANZANA
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	1	8,98	5,00	7,98	13
	2	7,21	3,50	5,99	5
	3	5,20	2,50	3,68	3

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN SEBASTIAN DEL COCA**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N° MANZANA
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	1	8,16	12,00	6,51	20
	2	6,40	8,50	5,51	17
	3	5,43	5,00	2,84	12
	4	2,72	4,00	1,88	8

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL LAGO SAN PEDRO**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N°
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	MANZANA
	1	7,99	4,50	5,34	12
	2	5,15	3,8	2,64	7
	3	2,37	3,00	2,37	1

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL RUMIPAMBA**

	SECTOR	LÍMITE	VALOR M2	LÍMITE	
	HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	1	7,59	3,50	6,02	11
	2	5,14	3,00	4,95	8
	3	4,90	2,00	4,75	5

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL TRES DE NOVIEMBRE**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N° MANZANA
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	1	8,48	5,50	5,17	6
	2	4,94	4,50	3,32	6
	3	2,90	3,00	1,82	3

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL UNION MILAGREÑA**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N° MANZANA
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	1	8,51	8,00	6,17	10
	2	5,92	5,50	5,17	4
	3	4,36	3,50	3,14	3

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	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	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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

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

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

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

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

2) Valor de edificaciones

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2
EDIFICACION CATASTRO URBANO 2024-2025

Columna s y Pilastras	No Tiene	Hormigón Armado	Pilotes	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial
	0.0000	2.8410	1.4130	1.7150	0.7730	0.5190	0.5300	0.5310	0.5310	0.6090	0.5310	0.5310
Vigas y Cadenas	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina						
	0.0000	0.7140	0.9660	0.3590	0.1720	0.6170	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Entre Pisos	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Madera y Ladrillo	Bóveda de Ladrillo	Bóveda de piedra			
	0.0000	0.3860	0.4810	0.2460	0.0800	0.4220	0.2250	0.2250	0.6070	0.0000	0.0000	0.0000
Paredes	No Tiene	Hormigón Armado	Madera Común	Caña	Madera Fina	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	bahareque	Fibracemento
	0.0000	0.9314	0.8430	0.3450	1.6810	0.7990	0.8990	1.2970	0.5180	0.6910	0.5060	0.7011
Escalera	No Tiene	Hormigón Armado	Hormigón Ciclopeo	Hormigón simple	Hierro	Madera común	Caña	Madera Fina	Ladrillo	Piedra		
	0.0000	0.3860	0.0851	0.3020	0.1980	0.0520	0.0251	0.0890	0.0270	0.0770	0.0000	0.0000
Cubierta	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Estereo estructura	Madera común	Caña	Madera Fina					
	0.0000	2.2120	1.2440	11.2810	0.7660	0.0000	1.0800	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento de pisos	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Parquet
	0.0000	0.2150	0.0755	1.4230	0.4790	0.0000	3.0370	0.9580	1.3375	0.4180	0.5940	0.8690
	Vinyl	Duela	Tablón/greos	Tabla	Azulejo	Cemento Alisado						
	0.5250	1.0730	0.8690	0.4670	0.6490	0.4790	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento interior	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Azulejo
	0.0000	1.2500	0.3795	2.1030	0.4580	0.2320	2.9950	2.1150	1.2350	0.6675	1.2240	1.3840
	Grafiado	Champiado	Piedra o ladrillo ornamental									
	0.4220	0.6340	4.8030	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento exterior	No Tiene	Madera común	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Grafiado	Champiado
	0.0000	0.5770	0.9720	0.2110	0.1070	4.9180	4.9180	4.9180	0.2227	0.4060	0.1950	0.2086
	Aluminio	Piedra o ladrillo ornamental	Cemento Alisado									
	2.3300	0.7072	2.2250	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento escalera	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Grafiado

										o		
	0.0000	0.0170	0.0150	0.0630	0.0050	0.0040	0.1370	0.1370	0.1370	0.0100	0.0623	0.3531
	Champi ado	Piedra o ladrillo horname ntal										
	0.3531	0.0550	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Tumbad os	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Grafia do	Champi ado	Fibro cemen to	Fibra estetica	Estuco	
	0.0000	0.3940	0.1610	0.6560	0.2080	0.1680	0.3998	0.2550	0.6630	0.7410	0.6180	0.0000
Cubierta	No Tiene	Arena cemento	Bardosa cemento	Bardos a cerámi ca	Azulejo	Fibro cemen to	Teja común	Teja Vidriad a	Zinc	Polietil eno	Domos/t raslucid os	Rubero y
	0.0000	0.2270	0.7920	0.8930	0.6490	0.5650	0.7460	1.8230	0.4680	0.8165	0.8165	0.8165
	Pajas- hojas	Cady	Tejuelo									
	0.2010	0.1170	0.4090	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Puertas	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Alumino	Enroll able	Hierro - mader a	Madera- malla	Tol- hierro			
	0.0000	0.6310	0.0150	1.2660	1.3380	0.5400	0.0570	0.0300	1.4150	0.0000	0.0000	0.0000
Ventanas	No Tiene	Hierro	Madera común	Madera Fina	Alumino	Enroll able	Hierro - mader a	Madera- malla				
	0.0000	0.6360	0.2310	0.3690	0.5940	0.2370	1.0000	0.1290	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Cubre- ventanas	No Tiene	Hierro	Madera común	Caña	Madera Fina	Alumi no	Enroll able	Madera- malla				
	0.0000	0.1260	0.3370	0.0000	0.6080	0.3930	0.3160	0.0210	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Closets	No Tiene	Madera común	Madera Fina	Alumin o	Tol- hierro							
	0.0000	0.7840	0.7930	0.7200	1.3540	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Sanitario s	No Tiene	Pozo ciego	Canaliza ción de aguas servidas	Canaliza ción de aguas lluvias	Canaliza ción combina do							
	0.0000	0.1040	0.0890	0.0890	0.1890	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Baños	No Tiene	Letrina	Baño Común	Medio baño	Un baño	Dos baños	Tres baños	Cuatro baños	más de 4 baños			
	0.0000	0.1640	0.1380	0.1050	0.1380	0.2760	0.4140	0.5530	0.8290	0.0000	0.0000	0.0000
Eléctrica s	No Tiene	Alambre exterior	Tuberia exterior	Empotr adas								
	0.0000	0.4090	0.4400	0.4620	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

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

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

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100);
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y,
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación, su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m², se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de: (a) *estable*, (b) *a reparar* y (c) *obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION DE EDIFICACION URBANO

Años	Hormi gón	Hie rro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Ta pial/Caña
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	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	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	0,40	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	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.
El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Años	Estable	A reparar	Obsoleto
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,75	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0

25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89	1	0,29	0

Constante de correlación

Ítem	Coeficiente
Un piso	17.00
Más de un piso	17.63

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

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

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

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

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, **hasta que se realice la edificación**. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL (0,50‰).

Art. 32.- PREDIOS AGRÍCOLAS EN EL ÁREA URBANA.- Los predios declarados agrícolas en el plano del valor de la tierra y su valor base en la tabla de precios, serán afectados en un (50%) del valor del terreno por metro cuadrado.

Art. 33.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

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

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

Art. 35.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 36.- TRANSFERENCIA DE RECURSOS A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS.- Los recursos que se recauden en favor del Cuerpo de Bomberos en aplicación de la Ley de Defensa

Contra Incendios y el artículo 16 y la presente Ordenanza, serán transferidos en forma directa y automática de manera mensual a la cuenta bancaria que la entidad bomberil lo determine.

Art. 37.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El **vencimiento** de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año**.

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

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

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

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

Art. 38.- PUBLICACIÓN. - La presente Ordenanza se publicará en la página web y Gaceta Oficial del GADMCJS y remítase un ejemplar para su publicación en el Registro Oficial.

Art. 39.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 40.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda derogada expresamente la **"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2022-2023"** publicada en la Edición Especial N° 117 - Registro Oficial de fecha 07 de abril de 2022; además quedan derogadas todas las normativas de igual o menor jerarquía que se opongan a lo dispuesto en esta ordenanza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los veinte días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**KATHERIN LIZETH
HINOJOSA ROJAS**

Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA JEANETH
ROJAS HENAO**

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 - 2025**”, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Órgano Legislativo Municipal, en Primera y Segunda sesión, sesión extraordinaria efectuada el día 18 de diciembre de 2023 y sesión ordinaria efectuada el día 20 de diciembre de 2023, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA JEANETH
ROJAS HENAO**

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

RAZON: Siento como tal que siendo las 15H00 del día miércoles veinte de diciembre de dos mil veintitrés, remití en persona con la presente ordenanza en su despacho a la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, ALCALDESA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, **CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**LILIANA JEANETH
ROJAS HENAO**

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIONO la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, y ordeno su PROMULGACIÓN en la Gaceta Oficial, en el portal <https://munjoyasachas.gob.ec/>, y en el Registro Oficial, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).



Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal <https://munjoyasachas.gob.ec/> y en el Registro Oficial, la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025”** la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).- Lo certifico.



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
QUILANGA**



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

Quilanga, 22 de diciembre de 2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: Situacional, Instrumental, Física, Económica, Normativa, Fiscal, Administrativa y Geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia Constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y 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 el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN QUILANGA, PARA EL BIENIO 2024 – 2025” objeto de esta exposición de motivos, pretende servir de orientación y apoyo al GAD municipal del cantón Quilanga para que regulen las 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, 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 del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD que 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”, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUILANGA

Considerando:

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. 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. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República, determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno garantizara 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 público, equipamiento y gestión del suelo”

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborar, implementará y evaluará políticas, planes y programas de habitad y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”

Que, el Art. 599 del Código Civil, 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 COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD 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 cantorales, acuerdos y resoluciones;

b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 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 COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, 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

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

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *“Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado 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, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”*

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

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

Que, el 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; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica 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, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece 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, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

Que, en el artículo 100 ibídem; 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.

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, la disposición transitoria novena de la LOOTUGS; 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 los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN , DEFINICIONES

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

El impuesto a la propiedad urbana se establecerá a todo los predios ubicados dentro de los límites de las zonas Urbanas de la cabecera cantonal, Cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del cantón, determinadas de conformidad con la Ley y la Legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- el ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas la parroquia urbana y las cabeceras parroquiales rurales señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Quilanga.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTONOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - 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. 4.- 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. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón Quilanga.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos

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

Art 6. DE LA PROPIEDAD. - *Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.*

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

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

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

Art. 7. JURISDICCION TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón y son de dos tipos::

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (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.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51. 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 diecinueve dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; cuatro para la identificación del lote unipropiedad o LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD CONSTRUCTIVA.

b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal del cantón Quilanga y las cabeceras parroquiales de: Fundochamba y San Antonio de las Aradas, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

c) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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 la ficha catastral urbana con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación del Predio
2. Localización
3. Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del Predio
4. Tenencia
5. Características del Terreno, Servicios y Vías
6. Características de la Construcción y Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Observaciones Generales
9. Responsables
10. Gráfico del Predio y fotografía de fachada de la Construcción Principal

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

Art. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. –

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

**CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de

comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10. – NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quilanga.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del

Art. 13.- 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 V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Para la determinación de la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 15. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se

implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 33 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. 17. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina 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 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. 18. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

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

Art. 21. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal de Quilanga, Fundochamba y San Antonio de las Aradas, determinadas de conformidad con la Ley y la

legislación local.

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

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

Art. 25.- 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. 26. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en Art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Parroquia Quilanga

COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS									
SECTOR HOMOGENEO	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio
	Déficit	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
1	Cobertura	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	87.47	88.48	89.43
	Déficit	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.53	11.52	10.57
2	Cobertura	33.54	65.93	70.92	60.56	49.51	49.51	39.57	52.79
	Déficit	66.46	34.07	29.08	39.44	50.49	50.49	60.43	47.21
COBERTURA		20.88	41.48	42.73	40.15	37.38	34.24	32.01	35.55
DEFICIT		79.12	58.52	57.27	59.85	62.62	65.76	67.99	64.45

Parroquia Fundochamba

COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS									
SECTOR HOMOGENEO	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio
	Déficit	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas

1	Cobertura	43.19	75.03	76.84	67.65	77.27	70.35	61.18	67.36
	Deficit	56.81	24.97	23.16	32.35	22.73	29.65	38.82	32.64
2	Cobertura	10.70	25.03	25.03	24.13	17.86	17.86	14.40	19.28
	Deficit	89.30	74.97	74.97	75.87	82.14	82.14	85.60	80.72
COBERTURA		13.47	25.01	25.47	22.94	23.78	22.05	18.90	21.66
DÉFICIT		86.53	74.99	74.53	77.06	76.22	77.95	81.10	78.34

Parroquia San Antonio de las Aradas

COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS									
SECTOR HOMOGENEO	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio
	Déficit	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
1	Cobertura	47.50	95.01	95.01	91.29	95.00	76.46	76.28	82.36
	Déficit	52.50	4.99	4.99	8.71	5.00	23.54	23.72	17.64
2	Cobertura	30.39	64.31	57.17	49.17	30.91	30.91	21.49	40.62
	Déficit	69.61	35.69	42.83	50.83	69.09	69.09	78.51	59.38
3	Cobertura	17.50	25.01	35.02	28.77	35.00	6.68	7.56	22.22
	Déficit	82.50	74.99	64.98	71.23	65.00	93.32	92.44	77.78
COBERTURA		23.85	46.08	46.80	42.31	40.23	28.51	26.33	36.30
DEFICIT		76.15	53.92	53.20	57.69	59.77	71.49	73.67	63.70

Definición de valor del suelo por sectores Homogéneos Parroquia Quilanga

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	9.376	175.00	DOLARES	8.479
	1-2	8.479	150.00	DOLARES	7.582
	1-3	7.582	127.00	DOLARES	6.685
	1-4	6.685	106.00	DOLARES	5.789
2	2-1	5.788	87.00	DOLARES	4.890
	2-2	4.890	70.0	DOLARES	3.993
	2-3	3.993	54.0	DOLARES	3.096
	2-4	3.096	40.0	DOLARES	2.199

Definición de valor del suelo por sectores Homogéneos Parroquia Fundochamba

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	8.488	65.00	DOLARES	7.516
	1-2	7.516	55.00	DOLARES	6.543
	1-3	6.543	45.00	DOLARES	5.571
	1-4	5.571	36.00	DOLARES	4.599
2	2-1	4.598	28.00	DOLARES	3.448
	2-2	3.448	20.00	DOLARES	2.299
	2-3	2.299	13.00	DOLARES	1.150
	2-4	1.150	6.00	DOLARES	0.001

Definición de valor del suelo por sectores Homogéneos Parroquia San Antonio de las Aradas

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO					
SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	8.634	60.00	DOLARES	8.089
	1-2	8.089	53.00	DOLARES	7.545
	1-3	7.545	47.00	DOLARES	7.000
	1-4	7.000	41.00	DOLARES	6.455
2	2-1	6.454	36.00	DOLARES	5.909
	2-2	5.909	31.00	DOLARES	5.365
	2-3	5.365	27.00	DOLARES	4.820
	2-4	4.820	23.00	DOLARES	4.275
3	3-1	4.274	19.00	DOLARES	3.729
	3-2	3.729	16.00	DOLARES	3.184
	3-3	3.184	13.00	DOLARES	2.639
	3-4	2.639	10.00	DOLARES	2.094

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

1. VALOR DEL TERRENO

$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (Fs)]$

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)

F1= Corrección por factor tamaño

F2= Corrección por factor frente

F3= Corrección por factor fondo

Fs= Factores características suelo

ANEXO 1: MAPA DEL VALOR DEL TERRENO

2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
Fs	Factor forma Localización del terreno Nivel del terreno Topografía Tipo del terreno Material de la vía

Cuadro de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:

Factor tamaño del predio (Área del lote)

Superficie m ²		Coeficiente
0.00	50.00	1.00
+50.00	250.00	0.99
+250.00	500.00	0.98
+500.00	1000.00	0.97
+1000.00	2500.00	0.95
+2500.00	5000.00	0.85
+5000.00	1000000.00	0.75

Factor frente

longitud m		coeficiente
0.00	5.00	0.94
+5.00	8.00	0.97
+8.00	12.00	1.00
+12.00	16.00	0.98
+16.00	20.00	0.96
+20.00	1000000.00	0.86

Factor fondo

longitud m		coeficiente
0.00	10.00	0.94
+10.00	18.00	0.97
+18.00	25.00	1.00
+25.00	30.00	0.98
+30.00	40.00	0.96
+40.00	1000000.00	0.86

Factores características del suelo

FACTOR FORMA	
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy irregular	0.91
LOCALIZACIÓN DEL TERRENO	
Bifrontal	1.00
En cabecera	1.00

En cruz	1.00
En pasaje	0.96
En t	1.00
Esquinero	1.00
Interior	0.85
Intermedio	0.98
Manzanero	1.10
Triángulo	1.00
NIVEL DEL TERRENO	
A nivel	1
Sobre nivel	0.98
Bajo nivel	0.95
TOPOGRAFÍA	
Inclinado ascendente	0.93
Inclinado descendente	0.93
Plano	1.00
TIPO DEL TERRENO	
Cenegoso	0.93
Humedo	0.95
Inundable	0.98
Seco	1.00
MATERIAL DE LA VÍA	
Adoquín	1.00
Cemento	1.00
Asfalto	1.00
Piedra	0.90
Lastre	0.92
Tierra	0.85
ABASTECIMIENTO DE AGUA	
Agua Lluvia	1.00
Carro Repartidor	1.00
No Tiene	0.98
Otro	1.00
Pozo Agua	1.00
Rio / Lago / Mar	1.00
Servicio /Red Publico	1.00
ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	
Letrina	1.00
No Tiene	0.98
Otro	1.00
Paso Servidumbre	1.00
Pozo Séptico	1.00
Rio / Lago / Mar	1.00
Servicio /Red Publico	1.00

ENERGÍA ELÉCTRICA	
No Tiene	0.98
Otro	1.00
Panel Solar	1.00
Planta O Generador Privado	1.00
Servicio /RED PUBLICO	1.00
RECOLECCIÓN DE BASURA	
Arrojan Al Río, Acequia O Canal	1.00
Arrojan En Terreno Baldío O Quebrada	1.00
Carro Recolector	1.00
La Entierran	1.00
La Queman	1.00
No Tiene	0.97
ASEO DE CALLES	
No tiene	0.97
Tiene	1.00
COMUNICACIONES	
Cobertura Celular	1.00
Cobertura De Datos	1.00
Internet	1.00
No Tiene	0.95
Otro	1.00
Red Telefónica Satelital	1.00
Servicio /Red Publico	1.00
Teléfono Fijo Privado	1.00
Televisión Por Cable	1.00

b.-) Valoración de las Construcciones

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 constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

1. Tipologías Constructivas

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, mampostería portante, paredes y cubierta, así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

Tabla resumen de Tipologías constructivas

FECHA : NOVIEMBRE DEL 2023				
TIPOLOGIAS PROPUESTAS	ESTRUCTURA	ESPECIFICACIONES TECNICAS	VALOR \$/m2 CALCULADO	
TIPOLOGIA 01 1-2 PISOS	Columnas	Madera/Otro	81.67	/m2
	Paredes	Madera/ No Tiene / Adobe/ Tapial		
	Cubiertas	Asbesto/Steel Panel/ Galvalumen/ Zinc/Teja		
	Mampostería Portante	No tiene		
TIPOLOGIA 02 1 PISO	Columnas	Madera	88.11	M2
	Paredes	Adobe Tapial		
	Cubiertas	Teja		
	Mampostería Portante	No tiene		
TIPOLOGIA 03 1 PISO	Columnas	Madera	107.20	M2
	Paredes	Adobe/ Tapial		
	Cubiertas	Asbesto/Steel Panel/ Galvalumen/ Zinc		
	Mampostería Portante	No tiene		
TIPOLOGIA 04 2-3 PISO	Columnas	Madera	122.95	M2
	Paredes	Adobe/ Tapial		
	Cubiertas	Zinc		
	Mampostería Portante	No tiene		
TIPOLOGIA 05 1-2PISOS	Columnas	Madera Con Tratamiento	128.54	M2
	Paredes	Adobe / Tapial		
	Cubiertas	Otro/ Teja/ Asbesto Cemento		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA 06 1 PISO	Columnas	No Tiene	99.08	M2
	Paredes	Adobe/ Tapial / Ladrillo		
	Cubiertas	Asbesto Cemento/Steel Panel/ Galvalumen /No Tiene		
	Mampostería Portante	Adobe Tapial / Ladrillo		
TIPOLOGIA 07 1 -2PISO	Columnas	No Tiene	156.87	/m2
	Paredes	Adobe / Tapial/ Ladrillo		
	Cubiertas	Otro/ Zinc/Teja / Teja Industrial/No Tiene/ Plástico/ Policarbonato		
	Mampostería Portante	Adobe/Tapial / Ladrillo/		
TIPOLOGIA 08 1 -2 PISOS	COLUMNAS	ACERO (HIERRO)	156.70	M2
	Paredes	Ladrillo/ Bloque/ Adobe / Tapial		

	Cubiertas	Steel Panel/Asbesto Cemento/Galvalumen /Teja/ Zinc		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA 09 1 PISO	Columnas	Acero (Hierro)	191.49	M2
	Paredes	Ladrillo/ Bloque/ Adobe / Tapial		
	Cubiertas	Teja Industrial		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA 10 1-2 PISO	Columnas	Acero (Hierro)	281.09	M2
	Paredes	Ladrillo/ Bloque/ Adobe / Tapial		
	Cubiertas	Losa Ho Ao.		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA 11 1PISO	Columnas	Hormigón Armado	251.48	M2
	Paredes	Ladrillo/Bloque / Adobe / Tapial /No Tiene		
	Cubiertas	Losa Hormigón Armado		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA 12 2-4PISOS	Columnas	Hormigón Armado	341.39	M2
	Paredes	Ladrillo/Bloque		
	Cubiertas	Losa De Hormigón Armado		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA 13 1- 4 PISOS	Columnas	Hormigón Amado	332.44	M2
	Paredes	Ladrillo/Bloque / Adobe / Tapial		
	Cubiertas	Zinc/ Asbesto Cemento /Teja/Steel panel / Galvalumen/ Otro/ Plástico Policarbonato		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA 14 1-3 PISOS	Columnas	Hormigón Armado	233.26	M2
	Paredes	Madera		
	Cubiertas	Zinc		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA 15 1 PISO-	Columnas	Hormigón Armado	96.59	M2
	Paredes	Ladrillo		
	Cubiertas	No Tiene		
	Mampostería Portante	No Tiene		
TIPOLOGIA16 1-2 PISOS	Columnas	Hormigón Armado	140.49	M3
	Paredes	No Tiene		
	Cubiertas	Losa De Hormigón Armado		
	Mampostería Portante	No Tiene		

El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:
Vc = Ac x Vu x Fc.

En donde:

- Vc:** Valor de la construcción;
- Ac:** Área de la construcción;
- Vu:** Sumatoria de los coeficientes indicados en la tabla anterior de acuerdo a los componentes establecidos
- Fc:** Factor total de corrección (depreciación).

Para la depreciación se aplicará el método de ROSS y HEIDEKEN con intervalo de un año, considerando como valor residual el 20% del valor de reposición, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

CUADRO DE COEFICIENTES DE ESTADO / CONSERVACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	
ESTADO DE ESTRUCTURAS	COEFICIENTE
Muy Bueno	1.05
Bueno	1.00
Regular	0.90
Malo	0.80
Obsoleto	0.70

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

ACABADO	COEFICIENTE
No Tiene	0.90
Tradicional/Básico	1.00
Económico	1.10
Bueno	1.15
Lujo	1.25

2. Factor Depreciación

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

$$Fd = [1 - [(\frac{E}{Vt}) + (\frac{E}{Vt})^2] * 0,5]$$

Donde:
Fd = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción
Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura
E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción
Año Actual = Dato del sistema
Año Construcción = Dato Censo Predial

2.1 Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de 20%, y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	Hormigón Armado	80
	Acero	80
	Aluminio	60
	Madera Opción 2 (Que No Reciba Tratamiento Periódico)	20
	Paredes Soportantes	-
	caña	10
	Madera Opción 1 (Que Reciba Tratamiento Periódico)	20
	Otro	10
Mampostería Portante	Ladrillo	50
	No Tiene	0
	Tapial	80
	Adobe	80
	Piedra	100
	Bloque	30

3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

Factor	Clase	COEFICIENTE
Estado de conservación	Bueno	1.00
	Malo	0.28
	Muy bueno	1.00
	Obsoleto	1.00
	Regular	0.84
Uso de la construcción	Centro De Educación Inicial	0.90
	Comercio Especializado	0.90
	Galpón	0.90
	Nave Industrial	0.90
	Bodega	0.95
	Escenario Deportivo	0.95
	Hospital	0.95
	Clínica	0.95
	Centro De Salud	0.95

	Almacén - Comercio Menor	0.97
	Casa	0.97
	Centro Cultural	0.97
	Centro De Asistencia Social	0.97
	Convento	0.97
	Departamento	0.97
	Hotel	0.97
	Hostería	0.97
	Indefinido/otro	-

Mejoras.- este rubro se lo incorpora al componente: construcciones, y se lo obtiene del precio base de las mejoras que son parametrizables en sinat. por los factores de ajuste (Factores etapa, conservación, y estado), a continuación detallamos las mejoras considerada para su posterior utilización conforme el GADMQ vaya gestionando su catastro actualizado en el campo de mejoras el sistema automáticamente calculara el este valor

CARACTERISTICAS	SIMBOLOGIA	VALOR	UNIDAD
Tanques de agua de polietileno (0.5-1 m3)	TH20	220.00	U
Cerramiento de malla sobre mampostería	CMALLA	62.50	M2
Cerramiento de ladrillo - sin enlucir	CLAD SI	38.80	M2
Cerramiento de hierro sobre mampostería	CHSMAN	72.80	M2
Cerramiento de ladrillo - bloque - enlucido	CLAD-BLO-E	48,25	M2
Cerramiento adobe	CERRADB	33.50	M2
Cancha deportiva encementada	CANC	67.05	M2
Cisterna	CIST	950.00	U
Piscina	PISC	625.26	M2

4. Determinación del Avalúo de la Construcción y Mejoras (Adicionales Constructivos)

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Quilanga se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VC_i = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times F_c) + VMC$$

$$VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

VC_i = Valor total del piso

(A_i) = Área del piso en m²

1.- PU_{tipología} = Precio unitario base por m² de la Tipología

2.- F. ac = Factor Acabados

4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

5.- F_c = Factores aplicados

7.- VMC = Valor mejoras

5. Determinación del Avalúo de las Mejoras (Adicionales Constructivos)

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times F_M$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo

Vac = Valor del adicional constructivo

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida

F_M = Factor del estado de conservación

7. Determinación del Avalúo de los Predios Urbanos

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$VTOTAL = VT + VC + VMC$$

Donde:

VTOTAL = Avalúo del predio urbano

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

8. Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales

Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$APH = VT + VC + VMC$$

Donde:

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal

VT = Valor del terreno (privado (considerado % alícuota + terreno comunal)

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

Art. 27. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. 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 este Código; con este propósito, el consejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la

tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por lo aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Art.502 COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el 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 o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 29. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 30. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. –

Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo cero puntos veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5‰) que será fijado mediante ordenanza por cada consejo municipal. Art.504 COOTAD.

Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 0.60/000 (cero punto sesenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2º/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 COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 32. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, 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 Art.505 del COOTAD.

Art. 33. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se

haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34. - 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 COOTAD.

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

Art. 35. - REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

a) *Ley Orgánica de Discapacidades* Artículo 75.- Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

b) Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al 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.

C) la ordenanza que regula la exoneración en el pago de impuestos aranceles, tasas, contribuciones especiales de mejorar para las personas con discapacidad y adultos mayores del cantón Quilanga, en el art. 4.- Al impuesto predial, las personas con discapacidad tienen derecho a la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, de manera proporcional de acuerdo al grado de discapacidad. Según el Art 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, conforme a la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	FACTOR DE LA LEY DE LA ORGANICA DISCAPACIDADES	PORCENTAJE DE LA EXONERACIÓN
Del 30 al 49 %	60%	50%	60%
Del 50 al 74 %	70%		70%
Del 75 al 84 %	80%		80%
Del 85 al 100 %	100%		100%

Esta exención se aplica 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, el impuesto predial se pagara únicamente por la diferencia o excedente de acuerdo a la ordenanza que regula la formación de catastros prediales urbanos.

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

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

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

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

Art.36. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 37. – 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 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.38. TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano 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 servicio administrativo. - El valor de esta tasa anual es de 1.00 USD por cada unidad predial;
- c) Tasa de seguridad ciudadana. - El valor de esta tasa anual es el 0.1 por mil del avalúo total de la unidad predial, este valor no podrá ser menor a 0.15 USD; y,
- d) 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.

Art. 39. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 40.- ESTIMULO TRIBUTARIO ESPECIAL. - Para todos aquellos inmuebles ubicados en la ciudad de Quilanga, que en la actualidad tienen construcciones nuevas, y cuyos propietarios no han realizado el proceso de actualización catastral, El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quilanga, hace una invitación a todas esas personas, para que en base a lo dispuesto en el Art. 494 del COOTAD, procedan de manera masiva a concurrir a las instalaciones del GAD-Q, en la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que hagan la actualización pertinente de las construcciones, con los requisitos dispuestos para el efecto (plano aprobados y permiso de construcción), recibiendo como beneficio y estímulo tributario la **NO emisión de títulos de crédito retroactivamente es decir de años anteriores**, únicamente se procederá a emitir los títulos del último año considerando el respectivo permiso de construcción, esta medida de incentivo de carácter tributario tendrá validez hasta que se encuentre vigente del presente bienio 2024-2025, en caso de no hacerlo en el tiempo indicado, se procederá con la emisión de títulos de crédito de

los últimos cinco años con los respectivos intereses y recargos tal como lo establece el Art. 55 del Código Orgánico Tributario, y también se lo hará por la vía coactiva, en base a lo dispuesto en el Art. 164 del Código Orgánico Administrativo (COA), en concordancia con el Art. 151 del Código Orgánico Tributario, y los artículos 170, 173 y 191 del libro VI del Régimen Tributario Municipal

Art. 41. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 42. - DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la presente.

DISPOSICION FINAL: La presente ***Ordenanza Que Regula La Formación Del Catastro Predial Urbano Y La Determinación, Administración Y Recaudación Del Impuesto A Los Predios Urbanos Del Cantón Quilanga, Para El Bienio 2024 -2025.***, entrara en vigencia a partir de la fecha de aprobación por parte de la Honorable Cámara Edilicia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quilanga, en primer y segundo debate, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quilanga, a los veintidós días del dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS SANTIN
CALVA**

Mgtr. Juan Carlos Santin Calva
ALCALDE DEL CANTON QUILANGA



Firmado electrónicamente por:
**BRAYAN DAVID TORRES
GALAN**

Abg. Brayan David Torres Galán
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Abg. Brayan David Torres Galán, Secretario General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quilanga. - **CERTIFICA**, que la presente ***“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN QUILANGA, PARA EL BIENIO 2024 -2025.”*** ha sido discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quilanga, en dos Sesiones de Concejo Municipal, una Sesión Ordinaria de fecha, jueves veinte y uno de diciembre del dos mil veintitrés y la Sesión Extraordinaria el día viernes veintidós de diciembre del dos mil veintitrés en primer y segundo debate respectivamente, siendo aprobado su texto en la última fecha, el mismo que es enviado al Señor Alcalde, Mgtr. Juan Carlos Santin Calva, en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente, de conformidad al Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Quilanga, viernes, veintidós de diciembre del dos mil veintitrés



Firmado electrónicamente por:
**BRAYAN DAVID TORRES
GALÁN**

Abg. Brayan David Torres Galán
SECRETARIO DEL CONCEJO

Mgtr. Juan Carlos Santin Calva.- Al tenor del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, sanciono expresamente su texto y dispongo su promulgación, para conocimiento del vecindario del Cantón Quilanga, a cuyo efecto se promulgara en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que esta contiene.- Quilanga, viernes, veintidós de diciembre del dos mil veintitrés



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS SANTIN
CALVA**

Mgtr. Juan Carlos Santin Calva
ALCALDE DEL CANTON QUILANGA

CERTIFICO. - Que proveyó y firmo la presente ordenanza el Mgtr. Juan Carlos Santin Calva, Alcalde del Cantón Quilanga, el día viernes, veintidós de diciembre del dos mil veintitrés. Quilanga, viernes, veintidós de diciembre del dos mil veintitrés.

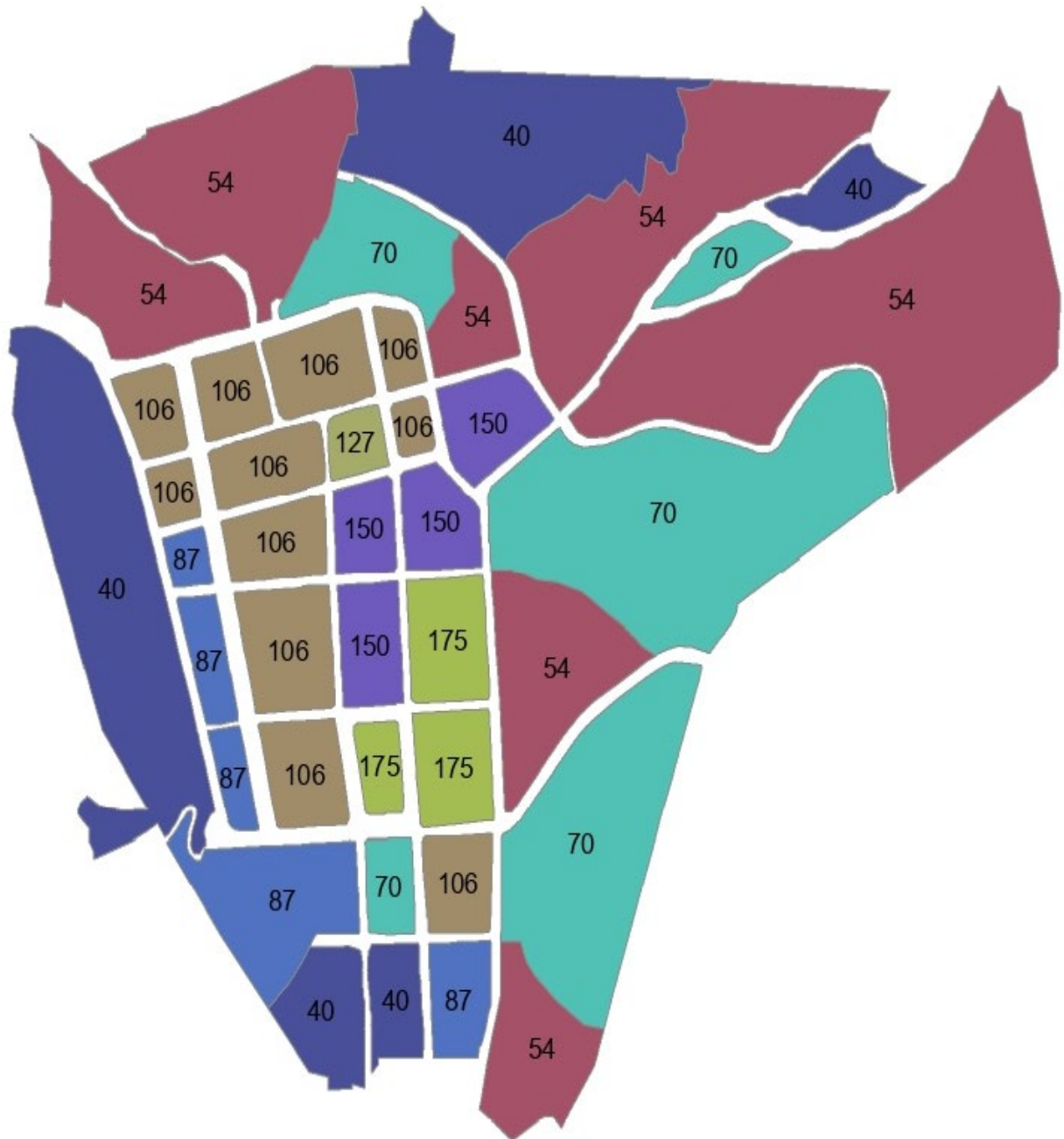


Firmado electrónicamente por:
**BRAYAN DAVID TORRES
GALÁN**

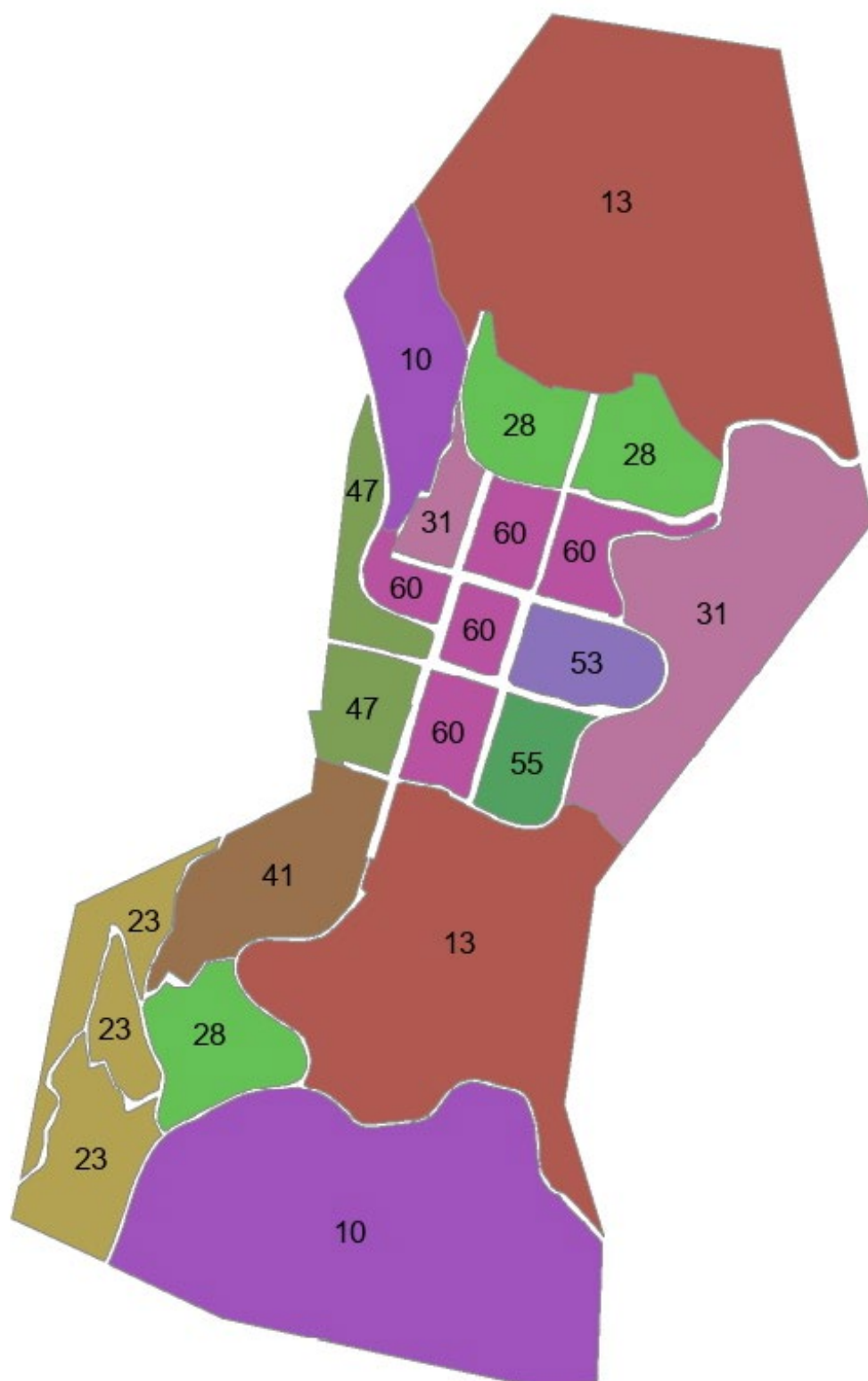
Abg. Brayan David Torres Galán
SECRETARIO DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN DE QUILANGA
ADMINISTRACIÓN 2023-2026

MAPA VALOR TERRENO PARROQUIA QUILANGA

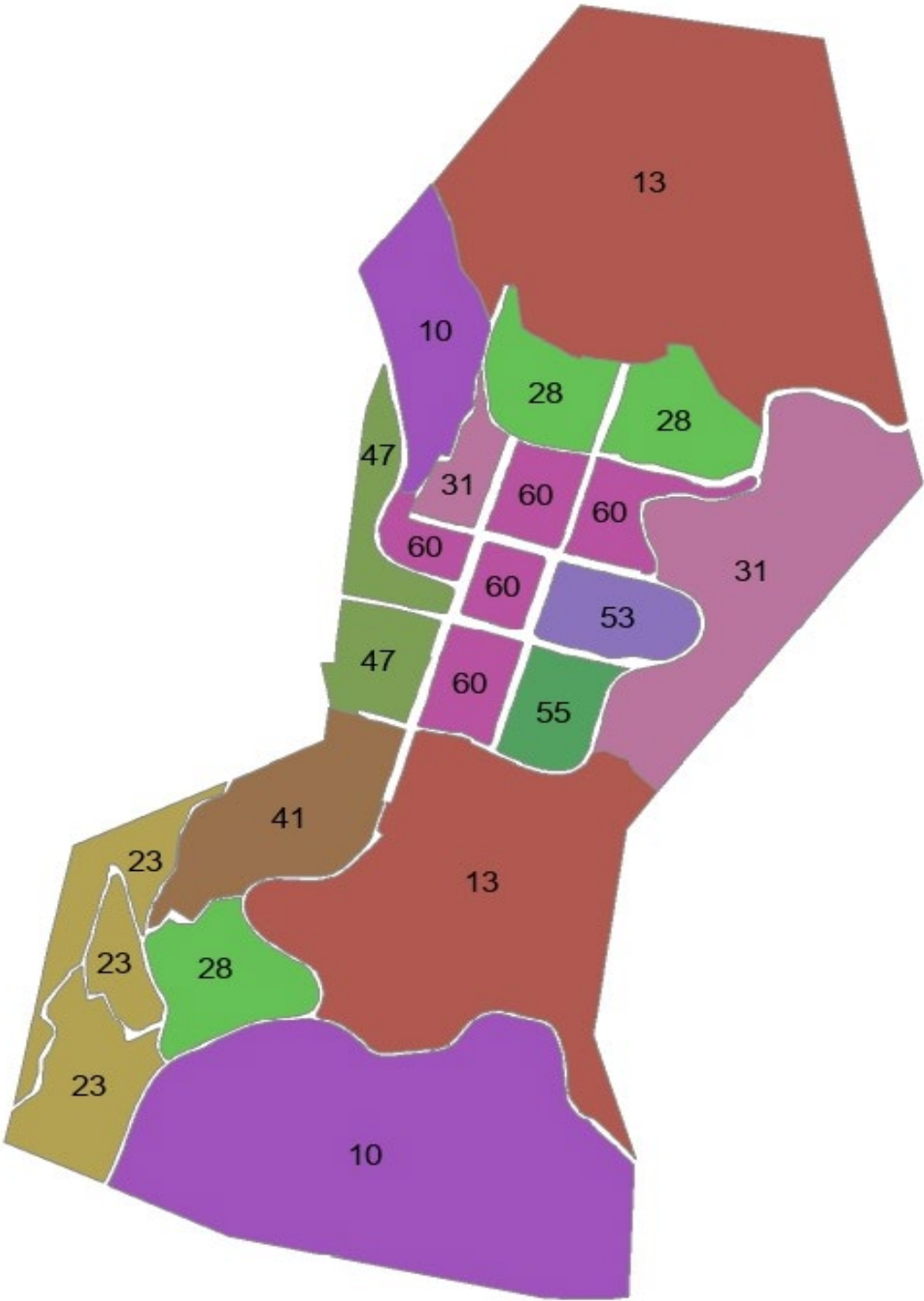


MAPA VALOR TERRENO PARROQUIA FUNDOCHAMBA



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN DE
QUILANGA**
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

**MAPA DE VALOR PARROQUIA SAN ANTONIO DE
LAS ARADAS**





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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

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

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