

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Balao: Reformatoria a la codificación a la Ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho, y su regularización a través de la partición y adjudicación administrativa de lotes de terrenos ubicados en barrios y recintos dentro de la jurisdicción cantonal 2**
- **Cantón Puyango: Que reforma a la Ordenanza que regula la administración y funcionamiento del terminal terrestre 10**
- **Cantón Puyango: 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 17**

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO**

CONSIDERANDO

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

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;

Que, los numerales 1, 2 y 4 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras normas que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley”;

Que, el numeral 1 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 2 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";

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.";

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación a los asentamientos humanos de hecho, establece que: “Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social

ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa”;

Que, el cumplimiento del artículo 596 del COOTAD, que se refiere a la “expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana...”, requiere del señalamiento de especificaciones claras según las características y condiciones propias de la circunscripción territorial en la que se aplicará; y que, “Cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios que para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización del asentamiento humano de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades”; Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Que, en la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: “(...) A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar 3 zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...)”;

Que, el numeral 2 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “Los asentamientos humanos son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio”;

Que, el numeral 2 del artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: los planes parciales determinarán “(...) 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de

soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social”;

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “(...) Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”;

Que, el numeral 5 del artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se define que la gestión de suelo se realizará, entre otros, a través de los “Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos”;

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece, respecto de la obligatoriedad del levantamiento de información, que: “Los gobiernos autónomos descentralizados realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.”

Que, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define lo siguiente: “Declaratoria de regularización prioritaria. - Los gobiernos autónomos descentralizados, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los gobiernos autónomos descentralizados no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo. (...) En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera”;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos”.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo antes indicado se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte (...) De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera (...);

Que, el literal c) del artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define que: “Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por la “c. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales”.

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social.- Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión (...);

Que, dentro de los fines de los GADs municipales tipificados en la letra f) del Art. 4 del COOTAD, concuerda con lo expresado en la Constitución, respecto a que las personas deben tener un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, la letra c) del artículo 54, en armonía con la letra c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el artículo 57, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra, y, Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, Que el Concejo Cantonal, en sesiones ordinarias celebradas los días 17 de abril, y 3 de mayo del 2012, aprobó la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas;

Que, el Concejo Cantonal, en sesiones ordinarias celebradas los días 18 y 25 de marzo del 2014, aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; y,

Que, el Concejo cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones ordinarias del 5 y 12 de septiembre del 2017, aprobó la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y adjudicación administrativa de lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas, publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

Que, el Inciso segundo del Art. 11 de la Ordenanza antes referida, establece que...” El poseedor de solares en asentamientos irregulares, deberá pagar una tasa por el Derecho de Tierra del 0,5% del avalúo del solar establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros...”

Que, el procedimiento Regularización a Través de la Partición y adjudicación administrativa de lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, requiere la participación de los funcionarios; cuyo servicio debe generar una tasa retributiva por esos servicios administrativos.

En ejercicio de las atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; Artículos 7, 57, literal a) y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE EXPEDIR LA:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA PARA DETERMINAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, Y SU REGULARIZACIÓN A TRAVÉS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS Y RECINTOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE BALAO.

Art. 1.- Sustitúyase el Inciso Segundo del Art. 11 de la Ordenanza que se reforma, por el siguiente: El poseedor de solares en asentamientos irregulares, deberá pagar una tasa por derecho de tierra del 0,15% del salario Básico Unificado del Trabajador en General, por cada metro cuadrado **(0,15 % del SBU X c/m²)**; tasa que podrá ser cancelado de manera prorrateada hasta un año plazo; en el que se imputaran los respectivos intereses; equivalente a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción. En caso de mora por más de tres dividendos en la cancelación de la referida tasa, el contribuyente, será notificado para que cumpla con la obligación; y en caso de no dar cumplimiento, el GAD Municipal de Balao, podrá declarar vencida toda la obligación, y disponer la recaudación, inclusive por la vía coactiva.

En ningún caso la tasa que norma la presente ordenanza, podrá ser menor a USD\$100,00; ni mayor a USD\$300.00, por cada lote o solar que se legalice.

Art. 2. Sustitúyase el Art. 19 de la ordenanza que se reforma, por el siguiente: Gravámenes.- El poseedor de terrenos que sean legalizados mediante el procedimiento previsto en la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, quedaran constituidos en patrimonio familiar; y no podrán ser enajenados en un plazo de diez años, contados a partir de la fecha de adjudicación; luego de lo cual de ipso facto quedara sin efecto; siempre y cuando no tenga valores pendientes de pago al GAD Municipal; excepto que existan causas justificadas, para cancelar de manera anticipada los gravámenes en referencia.

De igual forma, si el adjudicatario falleciere, y no existieran valores pendientes de pago; con la posesión efectiva de o de los bienes dejados por el causante, se cancelará la prohibición de enajenar impuesta en el acto de adjudicación.

Art. 3.- Inclúyase la disposición General Quinta, en la Ordenanza que se reforma: Priorícese los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho en los sectores urbanos o de expansión urbana en el cantón Balao, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable; a fin de solucionar la seguridad jurídica de la propiedad de la tierra.

Disposición final. - La presente reforma a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y adjudicación administrativa de lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Municipal, publicación en la Gaceta Municipal, y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a cinco de enero del dos mil veinticuatro.



Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTON BALAO



Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a dieciséis días del mes de enero del dos mil veinticuatro.-De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señora Alcaldesa, el original y copias de la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA PARA DETERMINAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, Y SU REGULARIZACIÓN A TRAVÉS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS Y RECINTOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE**

BALAO, que fue tratada y aprobada por el Concejo municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 28 de diciembre del 2023, y 05 de enero del 2024; para su sanción y promulgación. -



Abg. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a dieciséis días del mes de enero del dos mil veinticuatro, a las diez horas con diez minutos, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA PARA DETERMINAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, Y SU REGULARIZACIÓN A TRAVÉS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS Y RECINTOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE BALAO**, una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la señora Alcaldesa Sandy Gómez Quezada, a dieciséis días del mes de enero del dos mil veinticuatro. - Lo certifico. -



Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PUYANGO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el cantón Puyango, contamos con un Terminal Terrestre, creado con la finalidad de asumir una de las competencias exclusivas del GADM de Puyango, que es la de planificar, regular, y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de la circunscripción cantonal, tal como lo indica el art. 55 numeral f) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

En el año 2019 se inician los estudios y proyecciones, en materia de ingresos y dinámica económica, según el Informe IF-PF-UTTTSV-GADP-001-2020 de Pre factibilidad Técnica del Proyecto Terminal Terrestre Provisional del cantón Puyango, dando cifras en cuanto a oferta y demanda de transporte público de pasajeros; con un total de 72 frecuencias diarias, con la siguiente oferta de servicio: El 48% con ámbito de cobertura intracantonales, el 37% con ámbito de cobertura intraprovincial y el 15% de viajes restantes son Interprovinciales.

Por otro lado este mismo informe dio como resultado una demanda promedio de pasajeros de transporte público de **1898** pasajeros al día; en los días de baja demanda una oferta de 1100 pasajeros y en días de máxima demanda hasta los 2600 pasajeros.

Sin embargo para el año 2020, se presenta a nivel mundial una Pandemia Covid 19, que trajo consigo una grave recesión económica, con pérdidas familiares, cierre de empresas, disminución del poder adquisitivo. Adicionalmente para el año 2021, fue un período de sequía para las partes bajas del Cantón, y en el año en curso se presenta un invierno prolongado, y la llegada inminente del fenómeno del Niño.

Por otra parte basándonos en el INFORME N° 034 TT. GADMP de fecha 20 de noviembre del presente año , facilitado por la Econ. Diana Robles Román, Administradora del Terminal Terrestre del cantón Puyango, donde se visualiza claramente que existen arrendatarios con mensualidades vencidas, y que ellos han indicado que se les hace imposible cubrir el pago del arriendo.

Todos estos antecedentes se evidencian en la demanda de pasajeros , que está alrededor de 250 a 300 personas diarias, según informes del uso del torniquete, representando un 50% de reducción en la demanda de pasajeros.

La presente reforma está encaminada al Capítulo IX. DE LAS TASAS, art. 41 Tasas por uso del Terminal Terrestre del cantón Puyango. literal c). Cánones de arriendo, donde se procederá a reducir los pagos de los arriendos de locales comerciales, restaurantes y local de cafetería en un 50% amparados en lo que nos faculta el COOTAD Art. 57.- Atribuciones del Concejo Municipal.- Lit.c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute y el Art. 31 del Código Tributario que dicta lo siguiente: Art. 31. - Concepto. -Exención o exoneración tributaria es la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social.}

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUYANGO.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, concordante con los artículos: 5, 6 y 53 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público que gozan de autonomía política, administrativa y financiera, cuya autonomía comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes,

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley. 6) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal"

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 394 dispone: "El Estado garantizará la libertad de transporte terrestre, aéreo, marítimo y fluvial dentro del territorio nacional, sin privilegios de ninguna naturaleza. La promoción del transporte público masivo y la adopción de una política de tarifas diferenciadas de transporte serán prioritarias. El Estado regulará el transporte terrestre, aéreo y acuático y las actividades aeroportuarias y portuarias";

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 55, literal b) establece que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 55, literal f) establece que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales: "Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal";

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el inciso segundo del artículo 130 establece que: "A los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales les corresponde de forma exclusiva planificar, regular y controlar el tránsito, el transporte y la seguridad vial dentro de su territorio cantonal".

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 566 establece: *"Las municipalidades y distritos Metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios"*.

Que, el Código Orgánico Administrativo COA, en el artículo 248 numeral 1 expresa: *"Garantías del procedimiento. El ejercicio de la potestad sancionadora requiere procedimiento legalmente previsto y se observará: 1) En los procedimientos sancionadores se dispondrá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, que corresponderá a servidores públicos distintos"*;

Que, la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial, en el artículo 30.4 inciso primero expresa: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, Metropolitanos y Municipales, en el ámbito de sus competencias en materia de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, en sus respectivas circunscripciones territoriales, tendrán las atribuciones de conformidad a la Ley y a las ordenanzas que expidan para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte, dentro de su jurisdicción, observando las disposiciones de carácter nacional emanadas desde la Agencia Nacional de Regulación y Control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial; y, deberán informar sobre las regulaciones locales que en materia de control del tránsito y la seguridad vial se vayan a aplicar"*;

Que, la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial, en el artículo 30.5 determina que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán las siguientes competencias: f) *"Construir terminales terrestres, centros de transferencia de mercadería, alimentos y trazado de vías rápidas, de transporte masivo o colectivo"*.

Que, la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial, en el artículo 61 expresa:

"Las terminales terrestres, puertos secos y estaciones de transferencia, se consideran servicios conexos de transporte terrestre, buscando centralizar en un solo lugar el embarque y desembarque de pasajeros y carga, en condiciones de seguridad. El funcionamiento y operación de los mismos, sean estos de propiedad de organismos o entidades públicas, Gobiernos Autónomos Descentralizados o de particulares, están sometidos a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos".

Todos los vehículos de transporte público de pasajeros, que cuenten con el respectivo título habilitante otorgado por la Agencia Nacional de Regulación y Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial o por el organismo competente, deberán ingresar a los terminales terrestres de las respectivas ciudades, para tomar o dejar pasajeros.

Que, la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial, en el artículo 62, expresa:

“La Comisión Nacional establecerá las normas generales de funcionamiento, operación y control de aquellas instalaciones, las que serán de uso obligatorio por parte de las empresas operadoras de los servicios de transporte habilitadas”.

En las ciudades donde no existan terminales terrestres, los Gobiernos Autónomos Descentralizados determinarán un lugar adecuado dentro de los centros urbanos para que los usuarios puedan subir o bajar de los vehículos de transporte público inter e intraprovincial de pasajeros.

Que, La Ley de Turismo en el artículo 43, menciona: “Definición de las actividades de turismo en el literal c) define con claridad que: *"La transportación comprende la movilización de pasajeros por cualquier vía (terrestre, aérea o acuática) que se realice directamente con turistas en apoyo a otras actividades como el alojamiento, la gastronomía, la operación y la intermediación"*;

Que, la Ley General de los Servicios Postales en el artículo .20 en concordancia con el numeral 5 del artículo 9 de la misma Ley establecen que la Agencia de Regulación y Control Postal, habilitará, mediante permiso de operación postal, a personas naturales o jurídicas, privadas o públicas, nacionales o extranjeras domiciliadas en el país a la operación de servicios postales.

Que, el artículo 37 del Reglamento General a la Ley General de los Servicios Postales, define al permiso como un acto administrativo que habilita para la operación de servicios en una o más de las categorías definidas en la Ley General de los Servicios Postales, esto es local, nacional o internacional y podrá incluir uno o varios servicios postales.

Que, la ANT mediante Resolución No. 161-DIR-2013-ANT emite el Reglamento de transporte público interprovincial de pasajeros.

En uso de las atribuciones que determina el artículo 264 numeral 5) de la Constitución de la República del Ecuador, concordante con los artículos 7, 55 literal e), 57 literal a), 489 literal c) y 492 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Expide la:

“REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL TERMINAL TERRESTRE DEL CANTÓN PUYANGO”.

Art. 1.- Refórmese y sustitúyase el texto del literal c) del artículo 41, por el siguiente:

c). Cánones de Arriendo.- Los cánones de arriendo de los locales comerciales, serán propuestos por el Administrador del Terminal Terrestre del cantón Puyango, con el respectivo sustento del estudio de mercado para ser analizados y aprobados por el Concejo Municipal del cantón Puyango.

N°	ITEM	CANON DE ARRENDAMIENTO CON EL 50% DE DESCUENTO SOBRE EL VALOR ORIGINAL DE PAGO
1	LOCALES COMERCIALES	\$89,2
2	RESTAURANTES	\$96,8
3	CAFETERIA	\$127
4	Oficinas de Operadoras	60% del Salario básico unificado
5	Estacionamientos de operadoras de transporte comercial	Se cobrará de acuerdo a las ordenanzas vigentes
6	arriendo espacio cajero automático	Un salario Básico unificado

NOTA: Valores incluyen IVA y tasa de servicio administrativo.

De igual manera el valor de las tasas serán revisadas cuando existan razones de orden público, económico o social debidamente sustentadas mediante informe técnico y puestas a consideración del Concejo Municipal del cantón Puyango, para su análisis y aprobación conforme corresponda.

DISPOSICIÓN FINAL.

Los demás artículos que no han sido reformados quedan tal y conforme constan en la REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL TERMINAL TERRESTRE aprobada en sesión ordinaria 176 y 177 de fecha 15 y 22 de marzo de 2023 en primer y segundo debate respectivamente.

La presente Reforma a la Ordenanza que Regula la Administración y Funcionamiento del Terminal Terrestre del cantón Puyango, entrará en vigencia a partir de su respectiva publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Quedan derogadas **todas** las disposiciones que se opongan a la Reforma del presente artículo de la ordenanza en mención.

Es dada y firmado en la Sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango. - Alamor, diciembre diecinueve de 2023



Firmado electrónicamente por:
JOSE IGNACIO VIVAR
JARA

Ab. José Ignacio Vivar Jara
ALCALDE DEL CANTON PUYANGO



Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH
VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora Velásquez Guerrero
SECRETARIA GENERAL DEL
GADM PUYANGO.

CERTIFICADO DE DISCUSION: Certifico que la "REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL TERMINAL TERRESTRE DEL CANTÓN PUYANGO". fue discutida y aprobada por el concejo Municipal del Cantón Puyango en primer debate en la sesión ordinaria Nro. 0024-2023 desarrollada el martes 28 de noviembre de 2023 y en segundo y definitivo debate en sesión ordinaria Nro. 0026-2023 de fecha 19 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH
VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora Velásquez G
SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE PUYANGO: - En la ciudad de Alamor, a los veintidós días del mes de diciembre de 2023, a las 14H00 VISTOS: de conformidad con lo que dispone el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, remito al ejecutivo tres ejemplares de igual contenido de la ordenanza. -



Ab. Nora Velásquez G

SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.

EJECUTESE:

ALCALDIA DEL CANTON PUYANGO: - Amor, enero tres de 2024, a las 09H00 am VISTOS: - De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y dando cumplimiento con las disposiciones legales, **"REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL TERMINAL TERRESTRE DEL CANTÓN PUYANGO"** para que entre en vigencia a partir de su aprobación y respectiva publicación en el Registro Oficial.



Ab. José Ignacio Vivar Jara

ALCALDE DEL CANTON PUYANGO.

CERTIFICO: - Que proveyó y firmo la ordenanza que antecede el Ab. José Ignacio Vivar Jara, alcalde del Cantón Puyango, a los tres días del mes de enero de 2024, a las 10H00.



Ab. Nora Velásquez G

SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PUYANGO**

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL
CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACION,
ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUETO A LOS
PREDIOS URBANOS DEL CANTON PUYANGO PARA EL BIENIO
2024-2025”**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, en su cometido de cumplir con lo que demandan las leyes y normativa del Estado, en cuanto a su competencia de legislar y en pro de una adecuada y justa gestión tributaria; pone a consideración de la ciudadanía la presente ordenanza “QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON PUYANDO PARA EL BIENIO 2024-2025”.

Los catastros son instrumentos técnicos dinámicos, cuya revisión y actualización periódica, según la normativa vigente se la debe realizar cada bienio en este contexto es como el Concejo Municipal, en el marco de su competencia de legislar, asume la responsabilidad de realizar la presente Ordenanza del Catastro Urbano, en favor de que este instrumento técnico y jurídico, contenga lo estrictamente necesario, suficiente y justo para la recaudación del tributo y conformidad de los abonados.

Cabe destacar que con fecha 27 de Diciembre del 2023, el Concejo Municipal aprueba la ordenanza “QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACION, ADMINSTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON PUYANGO PARA EL BIENIO 2024-2025, instrumento legal con la que se pone en vigencia una nueva actualización del Catastro Urbano Municipal y con ello una nueva valoración del suelo y valor de las edificaciones, valoraciones que establecen un nuevo avalúo a las propiedades de las áreas urbanas del cantón; ordenanza que establece además las bandas impositivas por rangos de avalúos y consecuentemente el valor del impuesto predial a pagar.

Emitido el catastro Urbano y en caso de presunción de sobrevaloración de la propiedad, se aplicara el avalúo especial solo a predios urbanos , cuyas características intrínsecas requieren ser especialmente analizadas y revisadas, debido a sus condiciones topográficas, uso del suelo, fajas de protección, ubicación en zonas de transición de rural a urbano o viceversa, acceso a servicios básicos e infraestructura, rellenos de cursos de agua, propiedades afectadas por redes eléctricas de alta tensión, propiedades con grandes superficies de terreno y análisis comparativo, De la revisión de factores técnicos y la obtención del nuevo avalúo del predio.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PUYANGO

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: 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 cantonales, 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.

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 el 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 si 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 de la cabecera cantonal **ALAMOR** y las cabeceras parroquiales de: **ARENAL, CIANO LIMO MERCADILLO Y VICENTINO**, 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 del Cantón Puyango.

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 yacentes 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 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 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 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. 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 y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

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

F_s= 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 Puyango, se ha definido utilizar el IPC referido a la ciudad de Loja

IPC₂₀₂₃: 110,10

IPC₂₀₂₁: 104,18

Para obtener el valor del suelo:

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

Donde:

VB = Valor bruto zona valorativa

C_{IPC} = Coeficiente de IPC

Matriz de valor del suelo

Nombre	valor \$ / m2
111050ZHVU_001	37,07
111050ZHVU_002	63,55
111050ZHVU_003	31,78
111050ZHVU_004	116,51
111050ZHVU_005	45,55
111050ZHVU_006	127,1
111050ZHVU_007_SAN_JACINTO	63,55
111050ZHVU_008	63,55
111050ZHVU_010	37,07
111050ZHVU_012	148,29
111050ZHVU_013	164,18
111050ZHVU_014	169,47
111050ZHVU_016	190,66
111050ZHVU_017	74,14
111050ZHVU_018	52,96
111050ZHVU_019	26,48
111050ZHVU_020	47,66
111050ZHVU_021	84,74
111050ZHVU_022	79,44
111050ZHVU_023	132,4
111050ZHVU_024	95,33
111050ZHVU_025	38,13
111051ZHVU_001	51,9
111051ZHVU_002	42,37
111051ZHVU_003	8,16
111052ZHVU_001	15,89
111052ZHVU_002	31,78
111052ZHVU_003	8,47
111052ZHVU_004	17,48
111053ZHVU_001	26,48
111053ZHVU_002	15,89
111053ZHVU_003	6,36

111053ZHVU_004	10,06
111054ZHVU_001	23,3
111054ZHVU_002	43,96
111054ZHVU_003	48,3
111054ZHVU_004	37,37
111054ZHVU_005	33,63
111055ZHVU_001	16,61
111055ZHVU_002	27,12
111055ZHVU_003	33,89
111055ZHVU_004	23,73
111055ZHVU_005	16,61

SE ADJUNTA ANEXOS DE LA CAPA DE ZONAS VALORATIVAS, OBTENIDA DEL AMBIENTE DE PRUEBAS APLICANDO EL IPC, PARA QUE EL GADM GENERE CONFORME SUS DEFINICIONES EL MAPA DE VALOR.

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	25.00	1.38
25.00	50.00	1.30
50.00	75.00	1.23
75.00	100.00	1.15
100.00	250.00	1.08
250.00	500.00	1.00
500.00	1000.00	0.93
1000.00	2000.00	0.85
2000.00	4000.00	0.78
4000.00	8000.00	0.70
8000.00	16000.00	0.63
16000.00	1000000.00	0.55

- **Factor frente**

Longitud m		coeficiente
0.00	2.00	0.60
2.00	4.00	0.70
4.00	6.00	0.80
6.00	8.00	0.90
8.00	10.00	0.95
10.00	30.00	1.00
30.00	34.00	1.05
34.00	42.00	1.10
42.00	58.00	1.13
58.00	90.00	1.14
90.00	154.00	1.10
154.00	1000000.00	1.05

- **Factor fondo**

Longitud m		coeficiente
0.00	5.00	0.60
5.00	11.00	0.70
11.00	16.00	0.80
16.00	21.00	0.90
21.00	27.00	0.95
27.00	77.00	1.00
77.00	177.00	1.05
177.00	377.00	1.10
377.00	777.00	1.13
777.00	1577.00	1.14
1577.00	3177.00	1.10
3177.00	1000000.00	1.05

• **Factores: características del suelo**

CARACTERÍSTICA	SUBCARACTERÍSTICA	COEFICIENTE
FORMA DEL TERRENO	IRREGULAR	0.95
	MUY IRREGULAR	0.90
	REGULAR	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	BIFRONTAL	1.03
	EN CABECERA	1.08
	EN CRUZ	0.95
	EN PASAJE	0.98
	EN T	0.95
	ESQUINERO	1.05
	INTERIOR	0.90
	INTERMEDIO	1.00
	MANZANERO	1.12
	TRIÁNGULO	0.95
TOPOGRAFIA	INCLINADO ASCENDENTE	0.95
	INCLINADO DESCENDENTE	0.90
	PLANO	1.00
OPCION DE LOTE	EDIFICADA	1.00
	EN CONSTRUCCION	0.98
	NO EDIFICADA	0.95

• **Características de la vía**

CARACTERÍSTICA	SUBCARACTERÍSTICA	COEFICIENTE
MATERIAL DE LA VIA	ADOQUIN	0.98
	ASFALTO	1.00
	CEMENTO	1.00
	LASTRE	0.93
	PIEDRA	0.95
	TIERRA	0.90

• **Características servicios básicos**

CARACTERÍSTICA	SUBCARACTERÍSTICA	COEFICIENTE
ABASTECIMIENTO DE AGUA	AGUA LLUVIA	0.95
ABASTECIMIENTO DE AGUA	CARRO REPARTIDOR	0.95
ABASTECIMIENTO DE AGUA	NO TIENE	0.95
ABASTECIMIENTO DE AGUA	OTRO	0.95
ABASTECIMIENTO DE AGUA	POZO AGUA	0.95
ABASTECIMIENTO DE AGUA	RIO / LAGO / MAR	0.95
ABASTECIMIENTO DE AGUA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00

ALUMBRADO PUBLICO	NO TIENE	0.98
ALUMBRADO PUBLICO	TIENE	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	LETRINA	0.90
ELIMINACION DE EXCRETAS	NO TIENE	0.90
ELIMINACION DE EXCRETAS	OTRO	0.90
ELIMINACION DE EXCRETAS	PASO SERVIDUMBRE	0.90
ELIMINACION DE EXCRETAS	POZO SEPTICO	0.90
ELIMINACION DE EXCRETAS	RIO / LAGO / MAR	0.90
ELIMINACION DE EXCRETAS	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
ENERGIA ELECTRICA	NO TIENE	0.98
ENERGIA ELECTRICA	OTRO	0.98
ENERGIA ELECTRICA	PANEL SOLAR	0.98
ENERGIA ELECTRICA	PLANTA O GENERADOR PRIVADO	0.98
ENERGIA ELECTRICA	SERVICIO /RED PUBLICO	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 (IPCO) 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 Puyango, se ha definido utilizar el IPCO referido a viviendas unifamiliares.

$IPCO_{2023}$: 270.85

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.

Tipo	Columnas	Paredes	Mampostería Portante	Cubierta	# pisos	Valor
t1	Hormigón Armado	Bloque No tiene Otro Gypsum Ladrillo	No tiene	Losa de hormigón	4 a 5	\$ 221,07
t2	Hormigón Armado	Adobe/tapial bloque Caña zinc No tiene Otro Gypsum Ladrillo Madera	No tiene	Plástico/policarbonato y similares Steel panel/galvalumen zinc Asbesto/cemento No tiene Teja Otro Teja asfáltica Teja industrial Hierro Madera	4 a 5	\$ 215,43
t3	Hormigón Armado	No tiene Ladrillo Bloque Otro Gypsum	No tiene	Losa de hormigón	1 a 3	\$ 227.56
t4	Mixto	Adobe/tapial bloque Caña zinc No tiene Otro Gypsum Ladrillo Madera	No tiene	Plástico/policarbonato y similares Steelpanel/galvalumen zinc Asbesto/cemento No tiene Teja Otro Teja asfáltica Teja industrial Hierro Madera	1 a 3	\$ 213.33

t5	Acero (hierro cercha, metálica) ml	Bloque Zinc Metal /Malla No tiene Gypsum Ladrillo	No tiene	Steel panel/galvalumen zinc Asbesto/cemento No tiene Teja asfáltica Hierro	1 a 5	\$ 220.77
t6	Mixto (metal y hormigón)	Bloque No tiene Ladrillo	No tiene	Steel panel/galvalumen Zinc Asbesto/cemento No tiene Otro Teja industrial Hierro Madera	1 a 5	\$ 223.20
t7	Caña Madera	Adobe/tapial bloque Caña zinc No tiene Otro Madera	No tiene	Steel panel/galvalumen Zinc Asbesto/cemento No tiene Losas de hormigón Teja Otro Teja asfáltica Madera	1 a 5	\$ 178.78
t8	No tiene	Adobe/tapial bloque Caña zinc No tiene Otro Hierro Cemento Ladrillo Madera	Adobe	Steel panel/galvalumen Zinc Asbesto/cemento No tiene Teja Otro Teja asfáltica Teja industrial Hierro Madera	1 a 5	\$ 147.60
t9	No tiene	Bloque Hierro Cemento Ladrillo	Bloque	Steel panel/galvalumen Zinc Asbesto/cemento No tiene Losas de hormigón Otro Madera	1 a 4	\$ 157.45

t10	No tiene	Adobe /tapial Bloque No tiene otro Ladrillo Madera	Ladrillo	Steel panel/galvalumen Zinc Asbesto/cemento No tiene Losas de hormigón Teja Otro Hierro Madera	1 a 5	\$ 154.44
t11	No tiene	Adobe /tapial Bloque Zinc No tiene Piedra otro Ladrillo Madera	Piedra	Steel panel/galvalumen Zinc Asbesto/cemento No tiene Losas de hormigón Teja Hierro	1 a 5	\$ 133.53
T12	No tiene	Bloque Zinc No tiene Piedra	Tapial	Steel panel/galvalumen Zinc Asbesto/cemento No tiene Otro Teja asfáltica Hierro/ Madera Teja	1 a 4	\$ 161.24

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

ACABADO	COEFICIENTE
NO TIENE	1.00
TRADICIONAL/BASICO	1.60
ECONOMICO	1.82
BUENO	1.96
LUJO	2.19

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 (10%) por lo tanto el % máximo de depreciación es de 90%, y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	55
	ALUMINIO	60
	CAÑA	10
	HORMIGON ARMADO	80
	MADERA	40
	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	50
	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	80
	NO TIENE	35
	OTRO	10
	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	80
Mampostería Portante	ADOBE	80
	BLOQUE	30
	LADRILLO	50
	NO TIENE	35
	PIEDRA	100
	TAPIAL	80

3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

Factor	Clase	COEFICIENTE
Estado de conservación	Muy bueno	1.05
	Bueno	1.00
	Regular	0.80
	Malo	0.48
	Obsoleto	0.00
Etapa	Abandonado	1.00
	En acabados	1.00
	En estructura	1.00
	En planos	0.00
	Reconstruida	1.00

	Sin modificación	1.00
	Terminada	1.00

4. Descripción de mejoras

MEJORA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	METRO CUADRADO	3.95
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	METRO CUADRADO	40.08
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	154.59
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	METRO LINEAL	171.77
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	METRO LINEAL	143.14
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	114.51
CISTERNA	METRO CUBICO	503.84
JARDINES	METRO CUADRADO	4.58
MURO DE PIEDRA	METRO LINEAL	40.08
PISCINA DESCUBIERTA	METRO CUADRADO	990.51
PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	UNIDAD	984.79
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE METAL	UNIDAD	194.67
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	UNIDAD	40.08
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	UNIDAD	57.24
TANQUE DE AGUA	METRO CUBICO	233.6

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 Puyango, 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

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 alcúotas 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 % alcúota + terreno comunal)

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio.

9. Determinación de Avalúos Especiales.

El Avalúo Especial, se constituye en un análisis técnico puntual, que se aplica a un predio o conjunto de predios urbanos, cuyas características intrínsecas requieren ser especialmente analizadas y revisadas, debido a sus condiciones topográficas, uso del suelo, fajas de protección, ubicación en zonas de transición de rural a urbano o viceversa, acceso a servicios básicos e infraestructura, rellenos de cursos de agua, propiedades afectadas por redes eléctricas de alta tensión, propiedades con grandes superficies de terreno y

análisis comparativo de precios en el mercado local, en el propósito de contar con un valor real de propiedad.

De oficio o a petición del usuario o conjunto de usuarios el GAD Municipal de Puyango realizara avalúos especiales de predios urbanos, para ello y en cada caso, o casos, la Unidad de Avalúos y Catastro elaborara una propuesta técnica metodológica que justifique y sostenga legal y técnicamente la realización de dichos avalúos especiales, propuesta que será aprobada por el Concejo Municipal, y quien además, mediante resolución aprobara los nuevos valores de avalúos de los predios sometidos a este análisis especial.

La aprobación del avalúo especial, es decir la nueva valoración del predio, por parte del Concejo Municipal, tendrá vigencia hasta la actualización del Catastro Urbano Municipal del nuevo bienio; además dicho avalúo especial servirá como referencia para la actualización del Catastro Urbano en el siguiente bienio.

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. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Los Predios del cantón Puyango están gravados por el impuesto predial, impuesto cuyo valor se calcula mediante la aplicación del método de "tarifa progresiva, que emplea la fórmula de multiplicación del valor del avalúo total de la propiedad por el factor de progresividad establecido de acuerdo al rango en que se ubica el valor del avalúo del predio, tal como se lo establece en la siguiente tabla:

Avalúo mínimo	Avalúo máximo	Banda Imp. (%)
\$ -	\$ 10.000,00	0,100
\$ 10.000,01	\$ 20.000,00	0,105
\$ 20.000,01	\$ 30.000,00	0,110
\$ 30.000,01	\$ 40.000,00	0,115
\$ 40.000,01	\$ 50.000,00	0,120
\$ 50.000,01	\$ 60.000,00	0,125
\$ 60.000,01	\$ 70.000,00	0,130
\$ 70.000,01	\$ 80.000,00	0,135
\$ 80.000,01	\$ 90.000,00	0,140
\$ 90.000,01	\$ 100.000,00	0,145
\$ 100.000,01	\$ 110.000,00	0,150
\$ 110.000,01	\$ 120.000,00	0,155
\$ 120.000,01	\$ 130.000,00	0,160
\$ 130.000,01	\$ 150.000,00	0,168
\$ 150.000,01	\$ 200.000,00	0,180
\$ 200.000,01	9999999999	0,200

Art. 27. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a.- El recargo solo 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 edificados ni a las correspondientes retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:

c.- 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 zona habitada.

d.- 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.- 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 poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando prestamos 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 veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

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 1‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b. El 2‰ 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. - 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 condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación 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. - 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 cuarenta por ciento.

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

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

c) 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:

d) Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más de 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.

Quando 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.”

e.- Exoneración para las personas Adultas Mayores.- Las personas adultas mayores de sesenta y cinco años, están exonerados, si es que el total del avalúo de la propiedad

actualizado el predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a 500 remuneraciones básicas unificadas (RBU) del trabajador en general, y que sus ingresos mensuales estimados sean de máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas (RBU) que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.

Art.34. - 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. 35. - 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. 36. - 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.

CAPÍTULO V DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 37.- Recibos provisionales. - Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Los recibos provisionales serán numerados y contendrán la información establecida en el Art. 15 de la presente ordenanza.

Art. 38.- Custodio de los títulos de crédito y los recibos provisionales. - Una vez concluido el trámite que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la Unidad de Rentas informará al Director Financiero sobre la emisión de los títulos, quien de inmediato

entregará al Tesorero del Gobierno Municipal los títulos de crédito o recibos provisionales para su custodia y recaudación pertinente.

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

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 que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

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 Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto vencido y los respectivos intereses de mora.

Art.41.- De la elaboración y actualización del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Puyango.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera, la Unidad de Tesorería y Jefatura de Rentas Municipales la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Puyango; este mandato incluye además la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documentos oficiales del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionalmente lo siguiente:

1. valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
 2. Valor imponible.
 3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
 4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, referido al tributo.
 5. Valor de los descuentos.
 6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos. Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

Art.42.-Actualización del avalúo y de los catastros. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, cada bienio realizará las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana. Concluido dicho proceso la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art.43.- De la actualización del catastro debido a escrituras en transferencia de dominio. - La Jefatura de Avalúos y Catastros sostendrá una relación de trabajo y coordinación permanente con el Registro de la Propiedad, en aras de mantener actualizado el catastro Municipal Urbano.

Art. 44.- Reclamos y recursos. - Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante el alcalde. Quien para su análisis y resolución dirigirá el trámite a la Dirección Financiera si se tratare del valor del impuesto predial establecido y/o Unidad de Avalúos cuando el reclamo se deba al valor del avalúo de la propiedad.

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

Art.45.- De las inspecciones. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requerirá inspecciones en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

CAPÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS.

Art.46.- De la Solicitud de tramites. - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la Unidad de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía.

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

- ✓ Levantamiento planimétrico en físico y digital
- ✓ Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango.
- ✓ Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc.
- ✓ Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva oficina como: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia: la Unidad de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de procedimientos elaborados para el efecto, actualizara los datos requeridos por el contribuyente.

Art. 47.- Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, Ley de Plusvalía, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICION GENERAL.

PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces. Constarán en el catastro solo para

finés estadísticos, debiendo certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Queda derogada la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON PUYANGO PARA EL BIENIO 2022-2023"

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, con la respectiva publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2024-2025.- es dada en el Cantón Puyango, a los veintiocho días del mes de enero de 2023



Firmado electrónicamente por:
JOSE IGNACIO VIVAR
JARA

Ab. José Ignacio Vivar Jara
ALCALDE DEL CANTON PUYANGO.



Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH
VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora E. Velásquez Guerrero
SECRETARIA GENERAL DEL
GADM PUYANGO

CERTIFICADO DE DISCUSION: - CERTIFICO: - Que la ordenanza "QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON PUYANGO PARA EL BIENIO 2024-2025".fue discutida y aprobada por el concejo Municipal de Puyango en sesión Extraordinaria Nro. 009-2023 de fecha 22 de diciembre de 2023 y en segundo y definitivo debate en sesión extraordinaria Nro. 0010-2023 de fecha 27 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH
VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora Velásquez Guerrero
SCERETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADM PUYANGO.

Ab. Nora Velásquez Guerrero. SCERETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADM PUYANGO. En la ciudad de Alamor, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil veintitrés, a las 08H30 VISTOS: - De conformidad con lo que establece el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito al ejecutivo tres ejemplares de igual contenido de la ordenanza **"QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON PUYANDO PARA EL BIENIO 2024-2025"**.Con la finalidad que en plazo de ocho días la sancione o la observe de conformidad a lo estipulado en la Constitución del Ecuador y la ley.



Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH
VELASQUEZ GUERRERO

Ab. Nora Velásquez Guerrero
SCERETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADM PUYANGO.

EJECUTESE: - ALCALDIA DEL CANTON PUYANGO, a los nueve días del mes de enero de 2024, a las 14H00: - VISTOS de conformidad al art. 324 del del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y dando cumplimiento con las disposiciones legales SANCIONO la ordenanza **"QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON PUYANDO PARA EL BIENIO 2024-2025"**.Para que entre en vigencia a partir de su aprobación y publicación en el Registro Oficia, por tanto, procédase conforme a la ley.



Firmado electrónicamente por:
JOSE IGNACIO VIVAR
JARA

Ab. José Ignacio Vivar Jara
ALCALDE DEL CANTON PUYANGO.

CERTIFICO: - Que proveyó y firmo la ordenanza que antecede el Sr. Ab. José Ignacio Vivar Jara ALCALDE DEL CANTON PUYANGO, a los a los nueve días del mes de enero de 2024.-



Ab. Nora Velásquez Guerrero
SCERETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADM PUYANGO.



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

JV/FA

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.