

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Isabela: Que regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2024 - 2025** 2
- **Cantón Quilanga: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2024 - 2025** 41
- **Cantón Quinindé: Que reforma a la Ordenanza No. 417 Gestión Integral de Residuos Sólidos** 82

RESOLUCIÓN MUNICIPAL:

- **GADMCQ-RCM-2023-053 Cantón Quinindé: Que aprueba incorporar al catálogo de obras sujetas a la Contribución Especial por Mejoras (CEM) del año 2024, con un plazo de recuperación de 10 años y un subsidio sobre el valor liquidado del 70% de varias obras** 96

FE DE ERRATAS:

- **A la publicación de la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025, del GADMC Balao, efectuada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1226 de 29 de diciembre del 2023** 101



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISABELA PARA EL BIENIO 2024-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

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

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

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

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

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

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISABELA

Considerando:

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

- Que** el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que** el Art. 265 de la CRE establece que *el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;*
- Que** el Art. 270 de la norma fundamental *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que** el Art. 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...), y que, en caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;*
- Que**, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*, *todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;*
- Que**, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*
- Que** la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*
- Que** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *(...) I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...);*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que el Art. 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;

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

- Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica *ibidem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*;
- Que**, según el Art. 113 de la norma jurídica de tierras rurales *ibidem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones*;
- Que** el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que** el Art. 715 *ibidem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, repuntando al poseedor (...) *dueño, mientras otra persona no justifica serlo*;
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria*;
- Que**, en el Art. 90 de la LOOTUGS, se dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 de la LOOTUGS, se establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinilarario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial*;
- Que** el mismo Art. 100 de la LOOTUGS establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y*

la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

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

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

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISABELA PARA EL BIENIO 2024-2025

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

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

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación cantonal.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, del cantón Isabela.

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

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

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

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

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

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

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

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a

fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón Isabela, según el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Además, presenta el análisis de:

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

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

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

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2023
AREA URBANA DE ISABELA**

ID	CÓDIGO	MÁXIMO	MÍNIMO	DESDE	HASTA
1	50010102	23	23	1	1
2	50010102	23	23	2	999
3	50010103	18	18	1	999
4	50010104	18	18	1	5
5	50010104	26,5	26,5	6	6
6	50010104	18	18	7	999
7	50010105	14,5	14,5	1	1
8	50010105	21,27	21,27	2	6
9	50010105	14,5	14,5	7	7
10	50010105	23	23	8	999
11	50010106	23	23	1	999
12	50010107	23	23	1	1
13	50010107	22	22	2	2
14	50010107	26,5	26,5	3	9
15	50010107	23,25	23,25	10	21

16	50010107	20	20	22	29
17	50010108	23	23	1	1
18	50010108	27,25	27,25	2	2
19	50010108	35	35	3	5
20	50010108	30,75	30,75	6	6
21	50010108	42,57	42,57	7	999
22	50010109	18	18	1	999
23	50010110	37,57	37,57	1	2
24	50010110	35	35	3	3
25	50010110	38,75	38,75	4	999
26	50010111	18	18	1	999
27	50010112	23	23	1	999
28	50010113	20	20	1	999
29	50010114	34,27	34,27	1	1
30	50010114	35,22	35,22	2	999
31	50010115	35	35	1	999
32	50010117	18	18	1	999
33	50010120	18	18	1	3
34	50010120	25,75	25,75	4	4
35	50010120	33,5	33,5	5	7
36	50010120	25,75	25,75	8	8
37	50010120	18	18	9	999
38	50010122	49	49	1	999
40	50010129	45	45	1	4
41	50010141	35	35	1	4
42	50010141	38,5	38,5	5	6
43	50010141	42	42	7	999
44	50010142	49	49	1	999
45	50010144	49	49	1	999
46	50010146	49	49	1	2
47	50010146	70	70	3	3
48	50010146	49	49	4	4
49	50010146	70	70	5	5
50	50010146	49	49	6	6
51	50010146	70	70	7	10
52	50010146	49	49	11	999
53	50010147	49	49	1	6
54	50010147	97	97	7	11
55	50010147	97	97	12	25
56	50010148	49	49	1	6
57	50010148	70	70	7	999
58	50010149	70	70	1	999
59	50010150	23	23	1	999
60	50010155	70	70	1	999

61	50010156	16,65	16,65	1	2
62	50010156	23,2	23,2	3	3
63	50010156	23,2	23,2	4	999
64	50010157	23,2	23,2	1	3
65	50010157	23,2	23,2	4	6
66	50010157	23,2	23,2	7	999
67	50010158	23,2	23,2	1	3
68	50010158	23,2	23,2	4	6
69	50010158	23,2	23,2	7	999
70	50010159	23,2	23,2	1	4
71	50010159	23,2	23,2	5	7
72	50010159	23,2	23,2	8	999
73	50010160	23,2	23,2	1	999
74	50010161	23,2	23,2	1	999
75	50010162	23,2	23,2	1	999
76	50010163	23,2	23,2	1	999
77	50010164	23,2	23,2	1	999
78	50010165	23,2	23,2	1	999
79	50010166	23,2	23,2	1	999
80	50010167	23,2	23,2	1	999
81	50010168	23,2	23,2	1	999
82	50010169	23,2	23,2	1	999
83	50010170	23,2	23,2	1	999
84	50010171	23,2	23,2	1	999
85	50010172	23,2	23,2	1	999
86	50010173	26,2	26,2	1	999
87	50010174	23,2	23,2	1	999
88	50010201	35	35	1	2
89	50010202	23,2	23,2	1	999
90	50010203	23,2	23,2	9	999
91	50010203	23,75	23,75	2	2
92	50010203	27,25	27,25	3	4
93	50010203	35	35	5	5
94	50010203	19,5	19,5	6	6
95	50010203	23,2	23,2	1	1
96	50010203	23,2	23,2	7	8
97	50010204	23,2	23,2	1	999
98	50010205	23,2	23,2	1	999
99	50010206	23,2	23,2	1	999
100	50010207	23,2	23,2	1	999
101	50010208	27,25	27,25	1	999
102	50010209	27,25	27,25	1	999
103	50010210	32,25	32,25	1	1
104	50010210	26,5	26,5	2	9

105	50010210	23,2	23,2	10	999
106	50010211	23,2	23,2	1	999
107	50010212	22	22	1	999
108	50010213	23	23	1	999
109	50010216	35	35	1	1
110	50010216	26,5	26,5	2	3
111	50010216	35	35	4	999
112	50010217	35	35	1	999
113	50010218	19,5	19,5	1	1
114	50010218	35	35	6	999
115	50010218	19,5	19,5	2	5
116	50010220	42,97	42,97	5	999
117	50010220	48	48	1	4
118	50010221	49,5	49,5	1	999
119	50010222	41,5	41,5	1	7
120	50010223	35	35	1	6
121	50010223	35	35	17	999
122	50010223	41,5	41,5	7	16
123	50010224	35	35	1	4
124	50010224	38,5	38,5	5	6
125	50010224	35	35	7	9
126	50010224	42	42	10	999
127	50010225	35	35	1	999
128	50010226	20,5	20,5	1	7
129	50010226	24,5	24,5	8	999
130	50010227	23,2	23,2	1	999
131	50010228	23,2	23,2	1	999
132	50010229	23,2	23,2	1	999
133	50010232	23,2	23,2	1	999
134	50010233	23,2	23,2	1	999
135	50010234	23,2	23,2	1	999
136	50010236	26,5	26,5	7	10
137	50010236	26,5	26,5	1	1
138	50010236	23	23	2	6
139	50010237	35	35	1	6
140	50010237	35	35	18	19
141	50010237	35	35	14	17
142	50010237	35	35	9	10
143	50010237	26,5	26,5	7	8
144	50010237	26,5	26,5	11	11
145	50010237	26,5	26,5	12	13
146	50010237	41,5	41,5	20	999
147	50010239	41,5	41,5	1	6
148	50010239	48	48	7	8

149	50010239	41,5	41,5	9	999
150	50010240	42,75	42,75	1	1
151	50010240	36,5	36,5	2	2
152	50010240	70	70	3	3
153	50010240	49	49	4	999
154	50010241	48	48	1	999
155	50010243	49	49	1	999
156	50010244	49	49	1	999
157	50010245	41,5	41,5	4	999
158	50010245	48	48	1	3
159	50010247	22,5	22,5	1	1
160	50010247	23	23	2	6
161	50010247	26,5	26,5	7	999
162	50010254	16,65	16,65	1	4
163	50010254	23	23	5	999
164	50010255	26	26	1	1
165	50010255	16,65	16,65	2	4
166	50010255	23	23	5	6
167	50010255	23	23	7	9
168	50010255	23	23	10	999
169	50010256	24	24	1	999
170	50010257	25	25	1	999
171	50010258	25	25	1	999
172	50010259	16,65	16,65	1	999
173	50010260	16,65	16,65	1	999
174	50010261	23	23	1	5
175	50010261	23	23	11	999
176	50010261	23	23	6	10
177	50010262	16,65	16,65	1	5
178	50010262	16,65	16,65	6	10
179	50010263	23	23	1	999
180	50010266	70	70	1	999
181	50010267	70	70	1	999
182	50010268	23	23	1	5
183	50010268	18	18	6	999
184	50010269	38,5	38,5	1	5
185	50010269	47	47	6	12
186	50010270	55	55	1	5
187	50010270	55	55	6	999
188	50010271	55	55	1	10
189	50010271	55	55	11	999
190	50010272	65	65	1	1
191	50010272	55	55	2	9
192	50010272	55	55	10	999

193	50010273	55	55	1	999
194	50010274	92	92	1	999
195	50010275	85	85	1	4
196	50010222	48	48	8	12
197	50010276	23	23	1	999
198	50010277	23	23	1	999
199	50010278	23	23	1	999
200	50010279	23	23	1	999
201	50010280	23	23	1	999
202	50010281	23	23	1	999
203	50010282	23	23	1	999
204	50010283	23	23	1	999
205	50010284	23	23	1	999
206	50010285	23	23	1	999
207	50010286	23	23	1	999
208	50010287	23	23	1	999
209	50010288	23	23	1	999
210	50010289	23	23	1	999
211	50010290	23	23	1	999
212	50010291	23	23	1	999
213	50010292	23	23	1	999
214	50010293	23	23	1	999
215	50010294	23	23	1	999
216	50010295	23	23	1	999
217	50010296	23	23	1	999
218	50010297	23	23	1	999
219	50010298	18	18	1	999
220	50010299	21	21	1	999
221	50010214	14,5	14,5	1	1
222	50010214	18	18	2	2
223	50010214	17,25	17,25	3	3
224	50010214	26,5	26,5	4	4
225	50010214	17,25	17,25	5	5
226	50010214	18,75	18,75	6	6
227	50010214	23	23	7	999
228	50010215	14,5	14,5	1	1
229	50010215	22,25	22,25	2	6
230	50010215	26,5	26,5	7	7
231	50010215	30,75	30,75	8	8
232	50010215	26,5	26,5	9	999
233	50010175	23,2	23,2	1	999
234	50010176	23,2	23,2	1	999
235	50010177	23,2	23,2	1	999
236	50010219	40	40	1	8

237	50010219	41,5	41,5	9	10
238	50010219	35	35	11	999
239	50010264	14,75	14,75	1	1
240	50010264	15	15	2	3
241	50010264	14,75	14,75	4	999
242	50010265	15	15	1	4
243	50010265	15	15	5	5
244	50010265	23	23	6	7
245	50010265	15	15	8	999
246	50010101	41	41	1	999
248	50010301	22	22	1	999
249	50010302	22	22	1	999
250	50010303	22	22	1	999
251	50010304	22	22	1	999
252	50010305	22	22	1	999
253	50010306	22	22	1	999
254	50010307	22	22	1	999
255	50010308	22	22	1	999
256	50010309	22	22	1	999
257	50010310	22	22	1	999
258	50010311	22	22	1	999
259	50010312	22	22	1	30
260	50010313	22	22	1	999
261	50010314	22	22	1	999
262	50010315	22	22	1	999
263	50010316	22	22	1	999
264	50010317	22	22	1	999
265	50010318	22	22	1	999
266	50010275	35	35	5	5
267	50010129	27	27	5	999
268	50010275	85	85	9	9
269	50010201	41	41	3	3
270	50010123	49	49	1	999
271	50010201	35	35	4	999
272	50010275	85	85	10	999
275	50010222	48	48	13	999
276	50010275	85	85	6	6
277	50010275	85	85	7	7
278	50010275	85	85	8	8
280	50010192	18,32	18,32	1	5
281	50010319	22	22	1	6
282	50010319	22	22	7	999
283	50010231	18	18	1	12
284	50010179	18	18	1	999

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

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

Habrán de considerarse éstos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA <i>Agua Potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía Eléctrica</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de Basura</i> <i>Aseo de Calles</i>	1.0 a .93

Las

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

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

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

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

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

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

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

id	anioDesde	anioHasta	factor	estado	usuarioActualizacion	factorHormigon	factorHierro	factorMaderaFina	factorMaderaComun	factorBloqueLadrillo	factorBahareque	factorAdobeTapial
1	0	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	3	4	0,97	1	1	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3	5	6	0,93	1	1	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
4	7	8	0,9	1	1	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
5	9	10	0,87	1	1	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
6	11	12	0,84	1	1	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
7	13	14	0,81	1	1	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
8	15	16	0,79	1	1	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
9	17	18	0,76	1	1	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
10	19	20	0,73	1	1	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
11	21	22	0,7	1	1	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
12	23	24	0,68	1	1	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
13	25	26	0,66	1	1	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
14	27	28	0,64	1	1	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,41	0,41
15	29	30	0,62	1	1	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
16	31	32	0,6	1	1	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
17	33	34	0,58	1	1	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
18	35	36	0,56	1	1	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
19	37	38	0,54	1	1	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
20	39	40	0,52	1	1	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
21	41	42	0,51	1	1	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
22	43	44	0,5	1	1	0,5	0,05	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
23	45	46	0,49	1	1	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
24	47	48	0,48	1	1	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
25	49	50	0,47	1	1	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
26	51	52	0,46	1	1	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
27	53	54	0,46	1	1	0,45	0,43	0,4	0,28	0,36	0,26	0,26
28	55	56	0,45	1	1	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
29	57	58	0,45	1	1	0,45	0,41	0,38	0,28	0,32	0,24	0,24
30	59	60	0,44	1	1	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
31	61	64	0,43	1	1	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
32	65	68	0,42	1	1	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
33	69	72	0,41	1	1	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
34	73	76	0,41	1	1	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
35	77	80	0,4	1	1	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
36	81	84	0,4	1	1	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
37	85	88	0,4	1	1	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
38	89	99999	0,4	1	1	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

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

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

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,

- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del uno por mil (1‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, **hasta que se realice la edificación.** Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de UNO PUNTO CINCO POR MIL (1.5‰).

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

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal.** Los **pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año**, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el **pago con base al Catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente **un recibo provisional.**

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%

Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 38.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los **predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 39.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial**
- 02.-) Tenencia**
- 03.-) Descripción del terreno**
- 04.-) Infraestructura y servicios**

05.-) Uso y calidad del suelo**06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará:

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

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

1. Valor de terrenos

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

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

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

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

Ésta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector

agropecuario, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
SECTORES HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DE ISABELA**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

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

id	id tipo suelo rural	id lugar rural	areaBase	valor
1	1	1	10000	3831
2	2	1	10000	3427
3	3	1	10000	3024
4	4	1	10000	2500
5	5	1	10000	2177
6	6	1	10000	1694
7	7	1	10000	1210
8	8	1	10000	726
9	9	1	10000	3167
10	10	1	10000	2833
11	11	1	10000	2500
12	12	1	10000	2067
13	13	1	10000	1800
14	14	1	10000	1400
15	15	1	10000	1000
16	16	1	10000	600
17	17	1	10000	2714
18	18	1	10000	2429
19	19	1	10000	2143
20	20	1	10000	1771
21	21	1	10000	1543
22	22	1	10000	1200
23	23	1	10000	857
24	24	1	10000	514
25	25	1	10000	1583
26	26	1	10000	1417
27	27	1	10000	1250
28	28	1	10000	1033
29	29	1	10000	900
30	30	1	10000	700
31	31	1	10000	500
32	32	1	10000	300
33	1	2	10000	3831
34	2	2	10000	3427
35	3	2	10000	3024
36	4	2	10000	2500
37	5	2	10000	2177
38	6	2	10000	1694
39	7	2	10000	1210
40	8	2	10000	726
41	9	2	10000	3167
42	10	2	10000	2833
43	11	2	10000	2500
44	12	2	10000	2067
45	13	2	10000	1800
46	14	2	10000	1400
47	15	2	10000	1000
48	16	2	10000	600
49	17	2	10000	2714
50	18	2	10000	2429
51	19	2	10000	2143
52	20	2	10000	1771
53	21	2	10000	1543
54	22	2	10000	1200
55	23	2	10000	857
56	24	2	10000	514
57	25	2	10000	1583
58	26	2	10000	1417
59	27	2	10000	1250
60	28	2	10000	1033
61	29	2	10000	900
62	30	2	10000	700
63	31	2	10000	500
64	32	2	10000	300

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

id	descripcion	factor
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0,987
3	Tercer Orden	0,975
4	Herradura	0,942
5	Fluvial	0,953
6	Linea Ferrea	0,964
7	No tiene	0,93

DRENAJE

id	descripcion	factor
0	Sin Informacion	1
1	Ninguno	1
2	Excesivo	1
3	Moderado	0,98
4	Mal drenado	0,96
5	Bien drenado	0,96

EROSIÓN

id	descripcion	factor
0	Sin Informacion	1
1	Ninguna	1
2	Leve	0,985
3	Moderada	0,97
4	Severa	0,96

id	descripcion	factor
0	Sin Información	1
1	Permanente	1
2	Parcial	0,98
3	Ocacional	0,96
4	No tiene	1

TIPO DE RIESGOS

id	descripcion	factor
1	Ninguno	1
2	Deslaves	0,7
3	Hundimientos	0,7
4	Volcánico	0,7
5	Contaminación	0,7
6	Heladas	0,7
7	Inundaciones	0,7
8	Vientos	0,7

SUPERFICIE

id	desde	hasta	factor	zona homogénea
1	0	500	2,26	41
2	500,01	1000	2,136	41
3	1000,01	1500	2,012	41
4	1500,01	2000	1,888	41
5	2000,01	2500	1,764	41
6	2500,01	5000	1,64	41
7	5000,01	10000	1,517	41
8	10000,01	50000	1,393	41
9	50000,01	100000	1,269	41
10	100000,01	200000	1,145	41
11	200000,01	500000	1,021	41
12	500000,01	1000000	0,898	41
13	1000000	5000000	0,774	41
14	5000000	1E+17	0,65	41
15	0	500	2,26	52
16	500,01	1000	2,136	52
17	1000,01	1500	2,012	52
18	1500,01	2000	1,888	52
19	2000,01	2500	1,764	52
20	2500,01	5000	1,64	52
21	5000,01	10000	1,517	52
22	10000,01	50000	1,393	52
23	50000,01	100000	1,269	52

24	100000,01	200000	1,145	52
25	200000,01	500000	1,021	52
26	500000,01	1000000	0,898	52
27	1000000	5000000	0,774	52
28	5000000	1E+17	0,65	52
29	0	500	2,26	61
30	500,01	1000	2,136	61
31	1000,01	1500	2,012	61
32	1500,01	2000	1,888	61
33	2000,01	2500	1,764	61
34	2500,01	5000	1,64	61
35	5000,01	10000	1,517	61
36	10000,01	50000	1,393	61
37	50000,01	100000	1,269	61
38	100000,01	200000	1,145	61
39	200000,01	500000	1,021	61
40	500000,01	1000000	0,898	61
41	1000000	5000000	0,774	61
42	5000000	1E+17	0,65	61
43	0	500	2,26	62
44	500,01	1000	2,136	62
45	1000,01	1500	2,012	62
46	1500,01	2000	1,888	62
47	2000,01	2500	1,764	62
48	2500,01	5000	1,64	62
49	5000,01	10000	1,517	62
50	10000,01	50000	1,393	62
51	50000,01	100000	1,269	62
52	100000,01	200000	1,145	62
53	200000,01	500000	1,021	62
54	500000,01	1000000	0,898	62
55	1000000	5000000	0,774	62
56	5000000	1E+17	0,65	62

<p>GEOMÉTRICOS:</p> <p>FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR</p> <p>POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS</p>	<p>COEFICIENTES</p> <p>1.00 A 0.98</p> <p>1.00 A 0.96</p>
<p>2TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE</p>	<p>1.00 A 0.96</p>
<p>SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES</p>	<p>1.00 A 0.942</p>

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

Así, el valor individual del terreno está dado por:

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

2. Valor de edificaciones

Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

Art. 41.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 42.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, **previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.**

Art. 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es de 1.1 o/oo (uno punto uno por mil)

Art. 44.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Art. 45.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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

Art. 46.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 15 de enero del año 2024, sin perjuicio de la fecha de su publicación en en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del Art. 324 del COOTAD.

Art. 47.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía, y que se opondan a la misma.

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



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR ALFREDO
MOROCHO CARAGUAY**

Ing. Víctor Alfredo Morocho Caraguay
ALCALDE GAD MUNICIPAL DE ISABELA



Firmado electrónicamente por:
**LUIS FERNANDO
PATINO PULLAGUARI**

Ab. Luis Fernando Patiño Pullaguari, Mgs.
SECRETARIO GENERAL GAD MUNICIPAL ISABELA

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISABELA PARA EL BIENIO 2024-2025", fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Isabela, en dos sesiones extraordinarias, el primer debate celebrada el 29 de diciembre del 2023 y el segundo debate el 30 de diciembre de 2023, conforme consta en las acta y resoluciones de las sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Isabela.- Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS FERNANDO
PATINO PULLAGUARI**

Ab. Luis Fernando Patiño Pullaguari, Mgs.
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA**

SECRETARÍA GENERAL.- En esta fecha remito la presente “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISABELA PARA EL BIENIO 2024-2025”, al Ingeniero Víctor Alfredo Morocho Caraguay, Alcalde del Cantón Isabela, para que la sancione o la observe como dispone la Ley. CERTIFICO: Isabela, 02 de enero del 2024.



Firmado electrónicamente por:
LUIS FERNANDO
PATINO PULLAGUARI

Ab. Luis Fernando Patiño Pullaguari, Mgs.
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA.- De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIONO la presente “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISABELA PARA EL BIENIO 2024-2025”, y ordeno su PROMULGACIÓN en la Gaceta Oficial, en el portal WEB institucional y en el Registro Oficial, a los dos días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.- Puerto Villamil, 02 de enero del 2024.



Firmado electrónicamente por:
VICTOR ALFREDO
MOROCHO CARAGUAY

Ing. Víctor Alfredo Morocho Caraguay
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA

CERTIFICO QUE: El Ingeniero Víctor Alfredo Morocho Caraguay, Alcalde del Cantón Isabela, firmó y sancionó la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISABELA PARA EL BIENIO 2024-2025”, el dos de enero del año dos mil veinticuatro.- Puerto Villamil, 02 de enero del 2024.



Firmado electrónicamente por:
LUIS FERNANDO
PATINO PULLAGUARI

Ab. Luis Fernando Patiño Pullaguari, Mgs.
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA



“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUILANGA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025

DICIEMBRE 2023



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
QUILANGA**



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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]
c) *Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

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

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

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

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

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."*

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

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

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...]"*

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

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

Expide:

“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUILANGA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Quilanga, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Quilanga, determinadas de conformidad con la ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

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

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

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

Art. 8.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del GAD Municipal de Quilanga, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

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

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

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

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

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

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

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

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

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

CAPITULO III

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

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

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

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

a) El valor del suelo rural

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

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

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras, pendientes y accesibilidad) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen las zonas agroeconómicas homogéneas de la tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por

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

hectárea de acuerdo al uso del suelo. Las zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH), son utilizadas para determinar el mapa de valor de la tierra rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

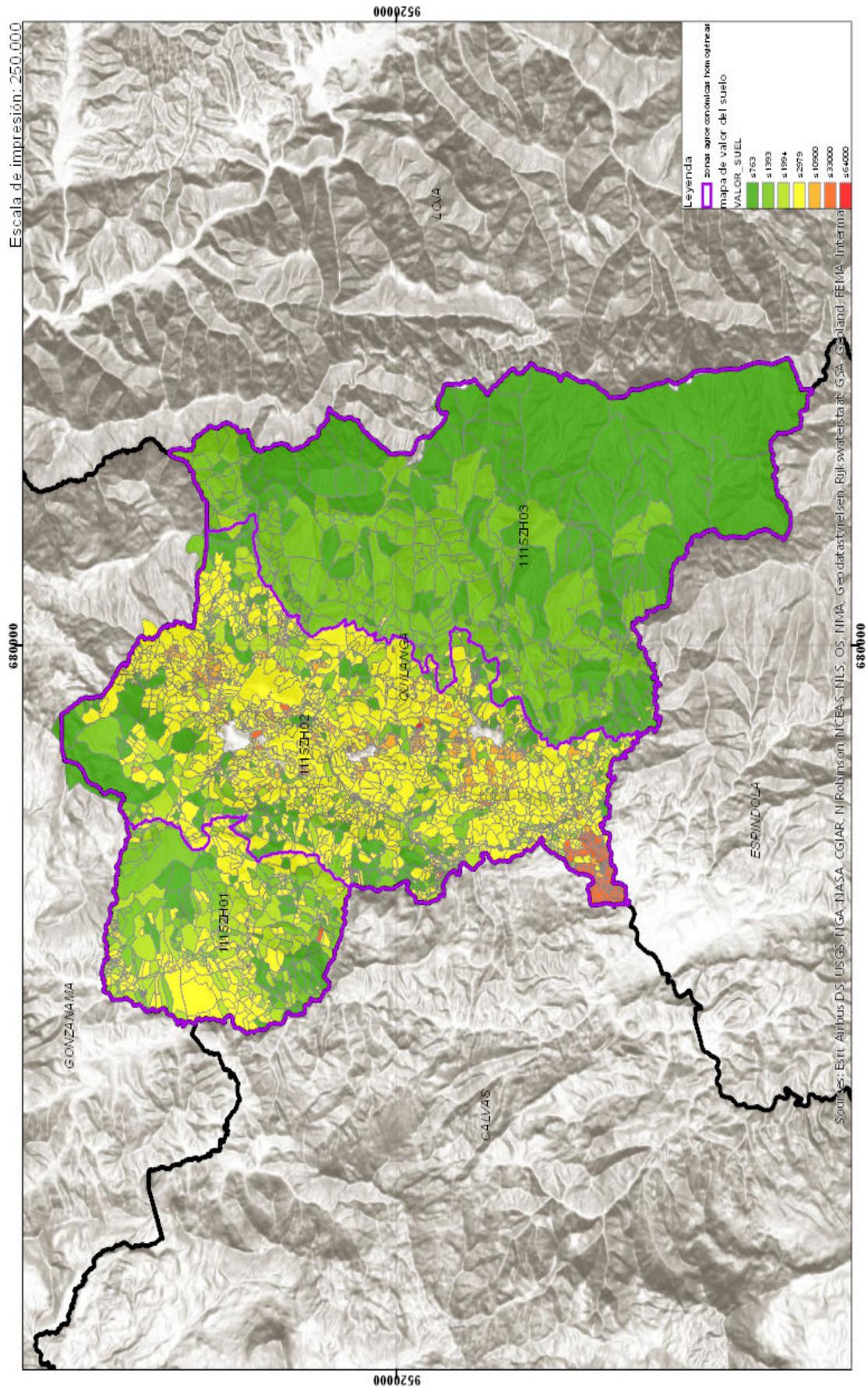
A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

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

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



Mapa de Valor de la Tierra Rural



Matriz de Valor:

Nombre agregación	1115ZH01		1115ZH02		1115ZH03	
	no tecnificada	valor tecnificada	no tecnificada	valor tecnificada	no tecnificada	valor tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	4000	0	5000	0	3000	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	400	0	500	0	400	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0
BANANO	2800	3000	3100	3400	2300	2500
CACAO	0	0	3500	4500	0	0
CAFÉ	2800	3000	3800	4800	2300	2500
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	1500	2500	3000	3500	1200	1800
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	1000	2000	1800	2500	900	1500
CONÍFERAS MADERABLES	1000	0	1500	0	1374	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	1000	0	1500	0	1300	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	2200	2500	3200	3500	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	2200	2500	2800	3000	0	0
HUERTA	2800	3000	3100	3400	2500	2800
OTRAS AREAS	1000	0	1800	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	1500	0	1800	0	550	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0

PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	2000	2500	2200	3000	1000	1800			
PASTOS NATURALES	0	0	0	0	0	0			
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0			
TABACO	0	0	0	0	0	0			
TE	0	0	0	0	0	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	60000	0	64000	0	60000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	14000	0	15000	0	12000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	12000	0	14000	0	10000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	8000	0	10000	0	6000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	4000	0	5000	0	5000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	56000	0	60000	0	56000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	54000	0	55000	0	54000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	32000	0	33000	0	32000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	21000	0	22000	0	21000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	20000	0	21000	0	20000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	17000	0	18000	0	17000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	16000	0	17000	0	16000	0			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	14000	0	16000	0	14000	0			
VEGETACIÓN NATURAL	400	0	500	0	400	0			

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

Las particularidades que deben tomarse en cuenta para asignar la cobertura “unidad alternativa al agrario”, va a depender de: i) tamaño del predio, ii) uso del predio (coberturas alternativas a agropecuarias) y iii) localización del predio.

CARACTERISTICAS PREDIOS	UAA
Predios hasta 6000 m2 colindantes con vías primarias y secundarias con un radio de 100m.	1
Predios periurbanos con área entre 250 - 5000 m2 de la parroquia Quilanga	2
Predios de 1500 – 2500 m2	3
Predios de 500 – 1500 m2 y predios con cobertura de café que cuenten con el área en mención.	4
Predios ubicados en la ZH02 con acceso a riego, ubicados en la parte baja de la parroquia San Antonio de las Aradas sector la Y de Santa Rosa.	5
Predios con área hasta 500 m2	6
Predios periurbanos con área entre 250 - 5000 m2 de la parroquia Fundochamba	7
Predios periurbanos con área entre 250 - 5000 m2 de la parroquia San Antonio de las Aradas	8
Predios con área hasta 5000 m2 del sector Santa Bárbara Bajo	9
Predios con área hasta 300 m2 del sector Palotine Alto	10
Predios con área hasta 5000 m2 del sector Santa Bárbara Alto	11
Predios con área hasta 1000 m2 del sector Monte Grande	12
Predios mineros (otros productivos)	13

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.2
OCASIONAL	1.1
NO TIENE	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.9
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.8
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.7

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

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

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.9
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0.9

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

CLAS_ACCE S	DESC_ACCE S	COEF_ACCE S
1	MUY ALTA	1.2
2	ALTA	1.1
3	MODERADA	0.95
4	REGULAR	0.9
5	BAJA	0.85
6	MUY BAJA	0.8

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITULO
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	ANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.5	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

Rubros de materiales de las Construcciones, EMR 2021

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	1.81
Cemento	Kg	0.17

Ripio Minado	m ³	19.17
Polvo de piedra	m ³	22.77
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.83
Piedra Molón	m ³	5.94
Clavos	Kg	2.17
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	13.65
Columna, viga de madera rustica	M	5.23
Columna de caña guadua	M	1.72
Pared de madera rustica	m ²	7.75
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	88.75
Zinc	m ²	4.43
Galvalumen	m ²	13.29
Steel Panel	m ²	8.61
Adobe común	U	0.43
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	12.41
Arena Fina	m ³	14.17
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.56
Eternit	m ²	8.71
Ardex	m ²	4.36
Duratecho	m ²	7.29
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5
Plastico Reforzado	m ²	2.2
Policarbonato	m ²	11.16
Bahareque	m ²	4
Latilla de caña	m ²	2.2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	3.41
Alfajia	m (u)	1.5
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.91
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	2.84
Teja Lojana o Cuencana	U	0.95
Tira eucalipto	U	0.37
Tirafondo	U	0.31
Ladrillo Jaboncillo	U	0.25
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	36.88
Geomembrana HDPE 1000	m ²	4.88

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	4.05
Ay. de fierro	4.05
Ay. de carpintero	4.05
Albañil	4.1
Fierro	4.1
Maestro de obra	4.33
Chofer tipo D	3.74
Carpintero	4.1
Ay. De soldador	4.1
Operador de Retroexcavadora	4.55
Maestro estructura especializado	4.55
Maestro Soldador	4.55
Maestro Aluminero	4.55
Ay. Aluminero	4.05
Ay. Especializado	4.05
Instalador de perfilera aluminio	4.05

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	5
Compactador mecánico	3
Volqueta 12 m ³	25
Concretera 1 Saco	5
Vibrador	3.75
Andamios	0.5
Retroexcavadora	25
Soldadora Eléctrica 300 A	5
Taladro Pequeño	1.5
Camión Grúa	20

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

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

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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

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

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

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

Donde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

f_t = Factor total

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

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

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

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

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
No tiene	0
Tradicional - básico	0.1
Económico	0.15
Bueno	0.2
Lujo	0.25

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

ACABADO	FACTOR
No tiene	0
Tradicional - básico	0.19
Económico	0.35
Bueno	0.46
Lujo	0.55

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA A	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Vida útil del elemento principal ESTRUCTURA

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9
Salas de postcosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9

Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975
Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Acero	106,01	138,77	164,58	185,73	205,39
Aluminio	108,87	142,51	169,02	190,74	210,94
Hormigón Armado	101,46	132,81	157,52	177,76	196,58
Madera	21,74	28,46	33,75	38,09	42,12
Madera con tratamiento periódico	75,74	99,15	117,59	132,70	146,75
Otro	18,79	24,59	29,17	32,92	36,40
Paredes Soportantes	37,58	49,19	58,34	65,83	72,80

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Adobe o Tapia	31,06	40,66	48,23	54,42	60,19
Aluminio o Vidrio	138,17	180,87	214,51	242,08	267,71
Bahareque - Caña Revestida	14,31	18,73	22,21	25,07	27,72
Caña	14,31	18,73	22,21	25,07	27,72
Hormigón	112,97	147,87	175,38	197,92	218,87
Ladrillo o Bloque	24,32	31,83	37,75	42,61	47,12
Metal	30,75	40,25	47,73	53,87	59,57
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	3,79	4,96	5,89	6,64	7,35

Piedra	38,07	49,83	59,10	66,69	73,75
Plástico o Lona	7,58	9,93	11,77	13,29	14,69
Adobe o Tapia	31,06	40,66	48,23	54,42	60,19

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	29,93	39,18	46,47	52,45	58,00
(Loza de) Hormigón	68,52	89,69	106,38	120,05	132,76
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	9,48	12,41	14,72	16,61	18,37
Otros Metales	105,25	137,77	163,40	184,40	203,93
Palma, Paja	21,87	28,63	33,95	38,32	42,37
Plástico, policarbonato y similares	19,42	25,42	30,15	34,02	37,62
Teja	29,93	39,18	46,47	52,45	58,00
Zinc	18,96	24,82	29,44	33,22	36,74

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

Tabla De Construcciones Agroindustriales

MATERIAL \ MEJORA	ESTABLO GANADO MAYOR	ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	SALA DE ORDEÑO	GALPON AVICOLA
Hormigón	155,715	155,715	155,715	155,715
Ladrillo Bloque	155,715	155,715	155,715	155,715
Piedra	169,463	169,463	169,463	169,463
Madera	129,994	129,994	129,994	129,994
Metal	160,263	160,263	160,263	160,263
Adobe o Tapia	82,739	82,739	82,739	82,739
Bahareque - caña revestida	65,982	65,982	65,982	65,982

CAPITULO IV**VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL****DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. -**

Art. 14.- Banda impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje del cero punto sesenta por mil (0.60 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

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

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

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el cero punto sesenta por mil (0.60 por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Capítulo V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. - El valor de esta tasa anual es de \$ 1.00 USD por cada unidad predial;
- b) Tasa por servicio Administrativo. - El valor de esta tasa anual es de \$1.00 USD por cada unidad predial.
- c) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.
- d) Tasa de Seguridad Ciudadana. - El valor de esta tasa anual es de 0.1 por mil, del avalúo total de la unidad predial, este valor no podrá ser menor a 0.15 USD.

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

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS. -

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

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

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

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

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

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

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

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

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

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

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

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

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

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se

harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

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

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

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

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

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

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

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

e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del

trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

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

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

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

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

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

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

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

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

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

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

Capítulo X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

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

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;

c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

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

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

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

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

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

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

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

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.

3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 46.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 47.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

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

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

Art. 49.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería del GADM Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.

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

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

DISPOSICIONES GENERALES. -

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

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

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

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

DISPOSICION FINAL: La presente Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado municipal del cantón Quilanga, que regirán en el bienio 2024 - 2025, entrara en vigencia a partir de la fecha de aprobación por parte de la Honorable Cámara Edilicia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quilanga, en primer y segundo debate, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS SANTIN
CALVA

Mgtr. Juan Carlos Santin Calva
ALCALDE DEL CANTON QUILANGA



Firmado electrónicamente por:
BRAYAN DAVID TORRES
GALAN

Abg. Brayan David Torres Galán
SECRETARIO DEL CONCEJO

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



Firmado electrónicamente por:
BRAYAN DAVID TORRES
GALAN

Abg. Brayan David Torres Galán
SECRETARIO DEL CONCEJO

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



Mgtr. Juan Carlos Santin Calva
ALCALDE DEL CANTON QUILANGA

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



Abg. Brayan David Torres Galán
SECRETARIO DEL CONCEJO



REFORMA A LA ORDENANZA N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”

Ordenanza que fue publicada en el registro Oficial- Edición Especial Nro. 1338, de 19 de noviembre de 2020

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESECENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUININDÉ

CONSIDERANDO:

- Que,** el segundo inciso, del artículo 314 de la Constitución, dispone al Estado garantizar que la provisión de los servicios públicos responda a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá de los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación;
- 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,** el Art. 264 de la Constitución de la República determina que “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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 Art. 396 de la Constitución de la República señala que, El Estado adoptará las políticas y medidas oportunas que eviten los impactos ambientales negativos, cuando exista incertidumbre de daño. En caso de duda sobre el impacto ambiental de alguna acción u omisión, aunque no exista evidencia científica del daño, el estado adoptará medidas protectoras eficaces y oportunas. La responsabilidad por daños ambientales es objetiva.

Todo daño al ambiente, además de las sanciones correspondientes, implicará también la obligación de restaurar integralmente los ecosistemas e indemnizar a las personas y comunidades afectadas.

Cada uno de los actores de los procesos de producción, distribución, comercialización y uso de bienes o servicios asumirá la responsabilidad directa de prevenir cualquier impacto ambiental, de mitigar y reparar los daños que ha causado, y de mantener un sistema de control ambiental permanente. Las acciones legales para perseguir y sancionar por daños ambientales serán imprescriptibles”;

Que, el Art. 415 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos;

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Salud señala que “La recolección, transporte, tratamiento y disposición final de desechos es responsabilidad de los municipios que la realizarán de acuerdo con las leyes, reglamentos y ordenanzas que se dicten para el efecto, con observancia de las normas de bioseguridad y control determinadas por la autoridad sanitaria nacional. El estado entregará los recursos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo”;

Que, según el artículo 54 literal k) del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”) entre las funciones de los gobiernos autónomos municipales están las de regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales.

Que, la letra d) del artículo 55 del COOTAD en concordancia con el artículo 85 del mismo cuerpo normativo establece que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen competencia exclusiva para prestar los servicios públicos de manejo de desechos sólidos y actividades de saneamiento ambiental;

Que, el Art. 136 del COOTAD, Ejercicio de las competencias de gestión ambiental. - De acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, el ejercicio de la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, se articulará a través de un sistema nacional descentralizado de gestión ambiental, que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza a través de la gestión concurrente y subsidiaria de las competencias de este sector, con sujeción a las políticas, regulaciones técnicas y control de la autoridad ambiental nacional, de conformidad con lo dispuesto en la ley.

Que, En el mismo cuerpo normativo establece, Los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecerán, en forma progresiva, sistemas de gestión integral de desechos, a fin de eliminar los vertidos contaminantes en ríos, lagos, lagunas, quebradas, esteros o mar, aguas residuales provenientes de redes de alcantarillado, público o privado, así como eliminar el vertido en redes de alcantarillado.

Que, el COOTAD en su artículo 57 determina las atribuciones del Concejo Municipal, así las letras a); b); c) y d) prevén lo siguiente: a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas municipales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente en cuanto a las facultades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en materia ambiental dispone en el numeral 6 que estos, en el marco de sus competencias ambientales exclusivas y concurrentes y en concordancia con las políticas y normas emitidas por los Gobiernos Autónomos Provinciales y la Autoridad Ambiental Nacional, deberán elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos.

Que, de conformidad con el numeral 9 del Art. 225 del Código Orgánico del Ambiente, entre las políticas generales de la gestión integral de los residuos y desechos, serán de obligatorio cumplimiento, tanto para las instituciones del Estado, en sus distintos niveles y formas de gobierno, regímenes especiales, así como para las personas naturales o jurídicas; el fomento al establecimiento de estándares para el manejo de residuos y desechos en la generación, almacenamiento temporal, recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición final;

Que, según el artículo 231 numeral 2 del Código Orgánico del Ambiente “los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos serán los responsables del manejo integral de residuos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios generados en el área de su jurisdicción, por lo tanto, están obligados a fomentar en los generadores alternativos de gestión, de acuerdo al principio de jerarquización, así como la investigación y desarrollo de tecnologías. Estos deberán establecer los procedimientos adecuados para barrido, recolección y

transporte, almacenamiento temporal de ser el caso, acopio y transferencia, con enfoques de inclusión económica y social de sectores vulnerables.

Deberán dar tratamiento y correcta disposición final de los desechos que no pueden ingresar nuevamente en un ciclo de vida productivo, implementando los mecanismos que permitan la trazabilidad de los mismos. Para lo cual, podrán conformar mancomunidades y consorcios para ejercer esta responsabilidad de conformidad con la ley.

Asimismo, serán responsables por el desempeño de las personas contratadas por ellos, para efectuar la gestión de residuos y desechos sólidos no peligrosos y sanitarios, en cualquiera de sus fases.”

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica dispone que la “Facturación a consumidores o usuarios finales. - (...) En el caso que un GAD requiera que una empresa eléctrica de distribución y comercialización brinde el servicio de recaudación de las tasas por el servicio de recolección de basura, esta deberá hacerlo en forma separada a la factura por el servicio de energía eléctrica.

De forma previa a este procedimiento, el GAD interesado deberá entregar a la empresa eléctrica el estudio técnico de fijación de tasas debidamente socializado con los usuarios, junto con el listado de los abonados que reciben el servicio de recolección de basura debidamente certificado por el funcionario municipal competente. En ningún caso las tasas por el servicio de recolección de basura podrán estar indexadas directa ni indirectamente a las tarifas del servicio público de energía eléctrica”;

En la disposición transitoria de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica, señala que “Los GAD que a la presente fecha se encuentren recaudando la tasa por el servicio de recolección de basura a través de una empresa eléctrica de distribución y comercialización deberán, en un plazo de 180 días, actualizar las ordenanzas respectivas conforme lo dispuesto en esta Ley, en caso que así corresponda. Mientras realizan las reformas indicadas deberán continuar recaudando las tasas por el servicio de recolección de basura por medio de las empresas eléctricas de distribución y comercialización del país”;

Que, la Disposición General Tercera de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica establece: “Recaudación de terceros. – Las Empresas Eléctricas de distribución y comercialización de energía eléctrica, de manera excepcional y motivada, y previa autorización del ARCONEL, podrán acordar con los gobiernos autónomos descentralizados la recaudación de tasas por el servicio de recolección de basura. Estos valores constarán por separado en factura independiente”

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

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

Que, el Art. 18 de la Ordenanza para la Gestión Integral de Residuos Sólidos en el Cantón Quinindé estipula que el “Es obligación de los propietarios o arrendatarios de los locales ubicados en el área urbana de la ciudad y centros parroquiales y poblados del cantón, mantener limpio el frente de sus propiedades, tanto en el área de veredas, debiendo barrer de afuera hacia adentro, y el producto de este barrido se recogerá para su envío en los vehículos recolectores según el horario establecido para cada sector”;

Que, el Art. 19 de la Ordenanza para la Gestión Integral de Residuos Sólidos en el Cantón Quinindé señala que “Para contribuir con el trabajo de la Dirección de Higiene Municipal y realizar un manejo adecuado de los desechos, todos los propietarios o arrendatarios de viviendas, almacenes, talleres, restaurantes, bares, negocios en general, establecimientos educativos, industrias, instituciones públicas y privadas, podrán depositar la basura en dos recipientes plásticos de color verde y azul”;

Que, el Art. 52 de la Ordenanza para la Gestión Integral de Residuos Sólidos en el Cantón Quinindé determina que “La Dirección Municipal de Higiene y Residuos Sólidos deberá presentar anualmente un informe de análisis de las tasas para cobrar a la ciudadanía por el servicio de aseo, justificando el valor en función de manejo integral que realiza (barrido, recolección, transporte, tratamiento, disposición final) y todas las actividades encaminadas al mejoramiento en la gestión integral de los residuos sólidos”;

Que, mediante Sesión de Concejo, con fechas 21 de agosto y 13 de noviembre de 2014, fue discutida y aprobada la Ordenanza para la GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ, publicada en el Registro Oficial Nro. 417, de jueves 15 de enero de 2015.

Que, mediante Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de Quinindé, con fechas 05 y 12 de diciembre de 2019, se aprobó la Reforma de la ORDENANZA NRO. 417 GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ, instrumento que sustituyó únicamente el texto del artículo 54. Ordenanza que fue publicada en el Registro Oficial- Edición Especial Nro. 1338, de 19 de noviembre de 2020.

Que, con fecha 21 de diciembre de 2023, mediante memorando Nro. GADMCQ-DGARM-2023-0019-M, el Director de Gestión Ambiental, Riegos y Minería, solicita se reforme la ORDENANZA N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ, en su artículo 54, en base al ESTUDIO PARA LA DETERMINACIÓN DE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS Y ASEO DE CALLES DEL CANTÓN QUININDÉ, para insertar el nuevo sistema tarifario por concepto de la Gestión Integral de Residuos Sólidos.

Que, mediante el ESTUDIO PARA LA DETERMINACIÓN DE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS Y ASEO DE CALLES DEL CANTÓN QUININDÉ, realizado por el consultor Lenin Ortiz Campos, mediante contrato Nro. CDC-GADMCQ-2023-1, de 21 de diciembre de 2023, se presentó el estudio de “las nuevas tasas, por el servicio de recolección de desechos y aseo de calles en el cantón Quinindé, acorde a la normativa legal vigente a nivel nacional, permitiendo al Alcalde GADMCQ, proponer al Concejo Cantonal la modificación de Reforma a la Ordenanza No. 417, gestionar y recuperar de manera eficiente los costos incurridos en el servicio antes mencionado, mediante la firma de un convenio de cooperación interinstitucional para la recaudación de tasas por el servicio de recolección de desechos y aseo de calle con CNEL EP en sus Unidades de Negocio de Esmeraldas y Santo Domingo de los Tsáchilas.”.

Estudio que en lo principal concluye que “la tasa por recolección de basura sobre la facturación de consumo de electricidad en el año 2019, solamente cubría el 18% de los costos anuales del servicio de recolección de desechos y aseo de calles, generando un déficit financiero del 82%, es por ello que en el presente estudio se propone tasas para 3 periodos con incrementos graduales que le permitirá al GADMCQ reducir el déficit a un porcentaje mínimo.”. Así también, emite recomendaciones a ser observadas inexcusablemente.

Que, mediante Oficio Nro. CNEL-ESM-ADM-2023-0631-O, de 14 de diciembre de 2023, el Mgs. Raúl Clemente Ulloa de Souza, en calidad de Administrador de UN CNEL, ENCARGADO-ESM, en respuesta a la validación del Estudio técnico, para la recaudación de tasas para la recolección de desechos sólidos y aseo de calles en el cantón Quinindé, se expone que “Se ha revisado el estudio técnico enviado, ha fijado las tasas acorde a las fórmulas de cálculo sugerido por CNEL EP, por tanto CUMPLE con los lineamientos y directrices emitidos por el Subsecretario de Distribución y Comercialización de Energía Eléctrica, mediante Oficio Nro. MEM-

SDCEE-2022-1269-OF del 27 de diciembre del 2022, por lo que deberá proceder con la socialización respectiva con los usuarios del cantón Quinindé y como sustento deberá presentar evidencias fotográficas o videos de dicha socialización.”

Dejando en claro que, para la suscripción del convenio que permita recaudar las tasas fijadas, por el servicio de recolección de basura a los usuarios del cantón Quinindé, a través de las facturas de energía eléctrica, se deberán presentar los documentos que se dejan expuestos.

Que, mediante Oficio Nro. CNEL-STD-ADM-2023-1043-O, de 21 de diciembre de 2023, el Mgs. Claudio Cesar Armijos Choez, en calidad de Administrador de UN CNEL, ENCARGADO-STD, en respuesta a la entrega del Estudio para la fijación de tasa de recolección de basura, presentado por el GAD del cantón Quinindé, en lo principal señala las siguientes observaciones, que “se valida el estudio técnico presentado en base a los valores detallados en el apartado del ESTUDIO TECNICO DE FIJACIÓN DE TASAS, además se solicita que el GAD considere lo detallado en el punto de SOCIALIZACIÓN ya que es un tema de gobierno y el GAD al ser parte del gobierno debe velar por la calidad de vida y promover el desarrollo sustentable y la dignidad de las personas con la implementación de políticas públicas para la equidad y la inclusión social y demás funciones competentes.”

Continúa señalando que “Una vez que el GAD del cantón Quinindé cuente con todos los requisitos detallados: ESTUDIO TECNICO DE FIJACIÓN DE TASAS, LISTADO DE ABONADOS QUE RECIBEN EL SERVICIO CERTIFICADO POR EL FUNCIONARIO MUNICIPAL COMPETENTE, SOCIALIZACIÓN Y ORDENANZA se realizarán los trámites correspondientes para la suscripción del convenio en base a lo solicitado en el Art. 60 de la LOSPEE.”.

Que, mediante Memorando Nro. GAD-MCQ-2023-0498, de 26 de diciembre de 2023, el señor magister Hernán Flores Mayorga, en calidad de Director Financiero del GAD Municipal de Quinindé, emite el Informe Financiero relativo a la reforma de la ORDENANZA NO. 47 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”, concluyendo en lo principal que “Al no cobrar la correspondiente tasa se está infringiendo la Ley y esto redundará en la menor prestación de servicio que son competencia del GADMCQ.”, continúa el funcionario señalando que “Las tasas propuestas por el consultor, si bien no recuperan la totalidad del costo del servicio al menos disminuye el subsidio”, por lo que “La propuesta de reforma a la Ordenanza se halla conforme a la normativa vigente.”. Informe que termina recomendando que “el legislativo apruebe la Reforma a la Ordenanza de Gestión

Integral de Residuos Sólidos en el Cantón Quinindé, considerando que esto incrementará el flujo de efectivo del municipio lo que permitirá la ejecución de nuevos servicios y de obras para el beneficio de la Colectividad del Cantón.”

Que, mediante comunicación s/n de fecha 27 de diciembre del 2023, la Comisión de Planificación y Presupuesto del GAD Municipal de Quinindé, emite su informe favorable al proyecto de Ordenanza que reforma la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”.

Que, mediante comunicación s/n de fecha 27 de diciembre del 2023, la Comisión de Obras Públicas, Tránsito, Transporte Terrestre y servicio Público del GAD Municipal de Quinindé, emite su informe favorable al proyecto de Ordenanza que reforma la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”.

Que, mediante memorando Nro. 0794-2023-PS-GADMQ, de 27 de diciembre de 2023, del Dr. Jorge Torres Jiménez, Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento Jurídico al proyecto de Ordenanza que Reforma la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ” (Art. 54 tasas por concepto de aseo de calle, recolección y disposición de desechos sólidos no peligrosos) a fin de garantizar la sostenibilidad de la prestación del servicio de recolección de desechos sólidos y aseo de calles del cantón Quinindé, esta Procuraduría Sindica, se pronuncia en la pertinencia del proyecto de Ordenanza que reforma la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ” que fija la tasa del servicio por cada categoría de contribuyente, por ser emitido en el marco de las competencias asignadas al gobierno autónomo descentralizado municipal de Quinindé. Proyecto que, además está elaborado bajo los principios de unidad (pues se refiere a unas sola materia-Art.54 tasas por concepto de aseo de calle, recolección y disposición de desechos sólidos no peligrosos); coherencia en la invocación del ordenamiento jurídico; contiene exposición de motivos técnicos que sustentan la factibilidad del proyecto, como es el estudio Técnico para la determinación de la tasa de recolección de desechos y aseo de calles del cantón Quinindé; sí también, el proyecto hace referencia de la norma a derogarse.

Que, mediante Memorando Interno Nro. 189, de 28 de diciembre de 2023, la Lic. Carmen Torres Torres, en calidad de Presidenta de la Comisión de Administración, Legislación y Fiscalización, emite el Informe favorable a la propuesta de reforma al proyecto de Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”.

Que, mediante Memorando Interno Nro. 187, de 28 de diciembre de 2023, del Lic. Víctor Ortega Santana, en calidad de Presidente de la Comisión de Medio AMBIENTE, DE SEGURIDAD Y GESTIÓN DE RIESGO, emite el Informe favorable a la propuesta de reforma al proyecto de Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”.

Con los antecedentes legales expuestos y con sujeción a lo establece la Constitución y La Ley, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quinindé.

EXPIDE:

REFORMA A LA ORDENANZA N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”

Art. 1.- SUSTITÚYASE;

Art. 54.- Sobre el monto total mensual de consumo de energía eléctrica se sumará a la planilla por concepto de aseo de calles, recolección y disposición final de desechos sólidos no peligrosos, a todos los clientes de la Corporación Nacional de Electrificación que se encuentran dentro de la Jurisdicción del Cantón Quinindé la tasa establecida de acuerdo a las siguientes categorías:

TIPO	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022
Comercial	\$ 10,00	\$ 11,00	\$ 12,00
Industrial	\$ 360,00	\$ 385,00	\$ 410,00
Residencial	\$ 2,80	\$ 3,40	\$ 4,00
Grupo Vulnerable	\$ 1,40	\$ 1,70	\$ 2,00

Refórmese el presente artículo por lo siguiente:

Art. 54.- Sobre el monto total mensual de consumo de energía eléctrica se sumará a la planilla por concepto de aseo de calles, recolección y disposición final de desechos sólidos no peligrosos, a todos los clientes de la Corporación Nacional de Electricidad

CNEL S.A. UNIDAD DE NEGOCIO ESMERALDAS la tasa establecida de acuerdo a las siguientes categorías:

CATEGORÍA RESIDENCIAL

RANGOS DE CONSUMO	Proyeccion de usuarios ENE 2024	TASA PROPUESTA AÑO 1	Valor mensual a facturar TRB 2024	Proyeccion de usuarios ENE 2025	TASA PROPUESTA AÑO 2	Valor mensual a facturar TRB 2025	Proyeccion de usuarios ENE 2026	TASA PROPUESTA AÑO 3	Valor mensual a facturar TRB 2026
0	2.279	\$ 0,28	\$ 638,13	2.334	\$ 0,42	\$ 980,44	2.391	\$ 0,63	\$ 1.506,34
1-50	5.220	\$ 0,35	\$ 1.836,19	5.346	\$ 0,53	\$ 2.821,17	5.476	\$ 0,79	\$ 4.334,41
51-100	5.489	\$ 0,83	\$ 4.536,70	5.622	\$ 1,24	\$ 6.970,31	5.758	\$ 1,86	\$ 10.709,08
101-130	3.229	\$ 1,16	\$ 3.744,55	3.307	\$ 1,74	\$ 5.753,23	3.387	\$ 2,61	\$ 8.839,18
131 - 200	3.549	\$ 1,52	\$ 5.401,95	3.635	\$ 2,28	\$ 8.299,71	3.723	\$ 3,42	\$ 12.751,55
201 - 250	1.184	\$ 2,09	\$ 2.470,02	1.212	\$ 3,13	\$ 3.795,01	1.242	\$ 4,70	\$ 5.830,60
251 - 300	688	\$ 2,58	\$ 1.774,75	704	\$ 3,87	\$ 2.726,78	722	\$ 5,81	\$ 4.189,39
301 - 350	451	\$ 3,30	\$ 1.485,62	462	\$ 4,94	\$ 2.282,55	473	\$ 7,42	\$ 3.506,87
351 - 500	654	\$ 3,98	\$ 2.601,10	669	\$ 5,97	\$ 3.996,40	686	\$ 8,95	\$ 6.140,01
501 - 700	274	\$ 5,98	\$ 1.638,90	281	\$ 8,97	\$ 2.518,06	288	\$ 13,45	\$ 3.868,71
701 - 1000	114	\$ 9,61	\$ 1.100,32	117	\$ 14,42	\$ 1.690,57	120	\$ 21,63	\$ 2.597,37
1001 - 1500	36	\$ 11,62	\$ 420,15	37	\$ 17,44	\$ 645,53	38	\$ 26,16	\$ 991,78
1501 - 2500	16	\$ 18,42	\$ 295,91	16	\$ 27,63	\$ 454,65	17	\$ 41,45	\$ 698,52
2501 - 3500	1	\$ 26,42	\$ 26,53	1	\$ 39,63	\$ 40,76	1	\$ 59,45	\$ 62,62
3501 - 999999	0	\$ 52,84		0	\$ 79,26	\$ -	0	\$ 118,90	\$ -
TOTAL	23.183		\$ 27.970,84	23.746		\$ 42.975,17	24.322		\$ 66.026,41

CATEGORÍA COMERCIAL

RANGOS DE CONSUMO	Usuarios dic 2019	Valor facturado TRB dic 2019	Promedio	incremento 10%	TRB propuesta USD	Valor a facturar TRB
0	88	\$ 17,91	\$ 0,23	\$ 0,04	\$ 0,28	\$ 24,64
1-300	598	\$ 637,32	\$ 1,07	\$ 0,16	\$ 1,23	\$ 732,88
301 - 500	149	\$ 453,53	\$ 3,04	\$ 0,46	\$ 3,50	\$ 521,56
501 - 1000	170	\$ 1.118,11	\$ 6,58	\$ 0,99	\$ 7,56	\$ 1.285,82
1001 - 1500	46	\$ 507,89	\$ 11,04	\$ 1,66	\$ 12,70	\$ 584,07
1501 - 2500	31	\$ 596,94	\$ 19,26	\$ 2,89	\$ 22,14	\$ 686,48
2501 - 5000	22	\$ 701,08	\$ 31,87	\$ 4,78	\$ 36,65	\$ 806,24
5001 - 10000	3	\$ 138,61	\$ 46,20	\$ 6,93	\$ 53,13	\$ 159,40
10001 - 20000	3	\$ 256,17	\$ 85,39	\$ 12,81	\$ 98,20	\$ 294,60
20001 - 999999	2	\$ 390,48	\$ 195,24	\$ 29,29	\$ 224,53	\$ 449,05
TOTAL	1.112	\$ 4.818,04				\$ 5.544,74

CATEGORÍA INDUSTRIAL

RANGOS DE CONSUMO	Usuarios dic 2019	Valor facturado TRB dic 2019	Promedio	incremento 10%	TRB propuesta USD	Valor a facturar TRB
0	2	\$ 0,28	\$ 0,14	\$ 0,02	\$ 0,28	\$ 0,56
1-300	38	\$ 52,23	\$ 1,37	\$ 0,21	\$ 1,58	\$ 60,06
301 - 500	10	\$ 36,98	\$ 3,70	\$ 0,55	\$ 4,25	\$ 42,53
501 - 1000	10	\$ 75,57	\$ 7,56	\$ 1,13	\$ 8,69	\$ 86,91
1001 - 1500	6	\$ 89,17	\$ 14,86	\$ 2,23	\$ 17,09	\$ 102,55
1501 - 5000	5	\$ 165,91	\$ 33,18	\$ 4,98	\$ 38,16	\$ 190,80
5001 - 10000	2	\$ 120,06	\$ 60,03	\$ 9,00	\$ 69,03	\$ 138,07
10001 - 20000	1	\$ 103,97	\$ 103,97	\$ 15,60	\$ 119,57	\$ 119,57
20001 - 100000	8	\$ 2.843,39	\$ 355,42	\$ 53,31	\$ 408,74	\$ 3.269,90
100001 - 900000	2	\$ 1.606,65	\$ 803,33	\$ 120,50	\$ 923,82	\$ 1.847,65
900001 - 9999999	1	\$ 5.744,92	\$ 5.744,92	\$ 861,74	\$ 6.606,66	\$ 6.606,66
TOTAL	85	\$ 10.839,13				\$ 12.465,23

CATEGORÍA OTROS

RANGOS DE CONSUMO	Proyeccion de usuarios ENE 2024	TASA PROPUESTA AÑO 1	Valor mensual a facturar TRB 2024	Proyeccion de usuarios ENE 2025	TASA PROPUESTA AÑO 2	Valor mensual a facturar TRB 2025	Proyeccion de usuarios ENE 2026	TASA PROPUESTA AÑO 3	Valor mensual a facturar TRB 2026
0	63	\$ 0,28	\$ 17,71	65	\$ 0,42	\$ 27,23	66	\$ 0,63	\$ 41,77
1-100	196	\$ 0,36	\$ 70,49	201	\$ 0,54	\$ 108,38	205	\$ 0,81	\$ 166,21
101-200	62	\$ 0,76	\$ 47,08	64	\$ 1,13	\$ 72,38	65	\$ 1,70	\$ 111,00
201-300	24	\$ 1,44	\$ 34,71	25	\$ 2,16	\$ 53,36	25	\$ 3,24	\$ 81,84
301-500	24	\$ 2,38	\$ 57,24	25	\$ 3,56	\$ 88,01	25	\$ 5,34	\$ 134,97
501 - 1000	39	\$ 5,32	\$ 208,30	40	\$ 7,98	\$ 320,27	41	\$ 11,97	\$ 491,14
1001 - 1500	11	\$ 8,77	\$ 96,85	11	\$ 13,15	\$ 148,91	12	\$ 19,73	\$ 228,36
1501 - 2500	19	\$ 15,82	\$ 301,91	20	\$ 23,74	\$ 464,19	20	\$ 35,60	\$ 711,86
2501 - 5000	20	\$ 30,59	\$ 614,27	21	\$ 45,88	\$ 944,44	21	\$ 68,82	\$ 1.448,34
5001 - 10000	2	\$ 50,00	\$ 100,00	2	\$ 75,00	\$ 150,00	3	\$ 112,50	\$ 337,50
10001 - 20000	4	\$ 104,29	\$ 418,89	4	\$ 156,43	\$ 644,04	4	\$ 234,64	\$ 987,66
20001 - 9999999	3	\$ 145,27	\$ 437,63	3	\$ 217,90	\$ 672,85	3	\$ 326,85	\$ 1.031,84
TOTAL	468		\$ 2.405,09	480		\$ 3.694,08	491		\$ 5.772,48

Sobre el monto total mensual de consumo de energía eléctrica se sumará a la planilla por concepto de aseo de calles, recolección de desechos sólidos no peligrosos, a todos los clientes de la Corporación Nacional de Electricidad CNEL S.A. UNIDAD DE NEGOCIO SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS la tasa establecida de acuerdo a las siguientes categorías:

CATEGORÍAS	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026
RESIDENCIAL	\$2.06	\$2.06	\$2.06
COMERCIAL	\$5.79	\$5.79	\$5.79
INDUSTRIAL	\$6.52	\$6.52	\$6.52
OTROS	\$5.65	\$5.65	\$5.65

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza que reforma a la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ” quedan derogadas todas las Ordenanzas y Resoluciones que se oponga a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente La Ordenanza que reforma a la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, y en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal de Quinindé.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Quinindé, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
VICENTE RONAL
MORENO ANANGONO

Ing. Vicente Ronal Moreno Anangono
ALCALDE DEL CANTÓN QUININDÉ



Firmado electrónicamente por:
VICENTE XAVIER
GERMAN SORNOZA

Abg. Vicente Xavier German Sornoza
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICO; Que, la Ordenanza que reforma a la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”; fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del cantón Quinindé, en dos debates efectuados en la Sesión extraordinaria del día viernes 29 de diciembre de 2023, en primer debate; y, en la Sesión Extraordinaria del día 30 de diciembre de 2023, en segundo y definitivo debate; conforme consta del Libro de Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del cantón Quinindé.



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE XAVIER
GERMAN SORNOZA**

Abg. Vicente Xavier German Sornoza
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUININDÉ, Quinindé, 30 de diciembre del 2023.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 322, del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, remítase la “Ordenanza que reforma a la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE XAVIER
GERMAN SORNOZA**

Abg. Vicente Xavier German Sornoza
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUININDÉ. – Quinindé, sábado 30 de diciembre del 2023.- Por estar acorde con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en especial con el Artículo 322, sanciono favorablemente “La Ordenanza que Reforma a la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”, y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.



Ing. Vicente Ronal Moreno Anangón
ALCALDE DEL CANTÓN QUININDÉ

CERTIFICO: Que el Ing. Vicente Ronal Moreno Anangón, en su calidad de ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUININDÉ, firmó y sancionó la “Reforma a la Ordenanza N° 417 “GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN QUININDÉ”, a los 30 días del mes de diciembre del 2023.



Abg. Vicente Xavier German Sornoza
SECRETARIO DE CONCEJO

**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE QUININDÉ****EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE QUININDÉ****RESOLUCIÓN N° GADMCQ-RCM-2023-053**
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 008, realizada el 29 de diciembre de 2023**CONSIDERANDO**

Que, el Art. 66, numeral 25, de la Constitución de la República del Ecuador: garantiza a las personas el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato;

Que, el Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

Que, el Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Que, el Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, el Art. 260.- Incorpora el Régimen de Competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, que plantea la posibilidad de un ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos bajo criterios de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

Que, el Art. 264.- De la Constitución de Ecuador en el último inciso les faculta a los Gobiernos Municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, a expedir ordenanzas cantonales.;

Que, el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y literal e) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, “Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador señala: El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

Que, el artículo 301 de la Constitución de la República del Ecuador indica: Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley.

Que, el artículo 569 ibídem señala que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionando a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública;

Que, el artículo 577 ibídem determina los casos en los que procede el cobro de contribución especial de mejoras, lo que es preciso desarrollarlos mediante ordenanza para su adecuada determinación y recaudación;

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

Que, el Art. 569 del COOTAD manifiesta que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.

Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes.

Que, el artículo 573 del COOTAD en su parte pertinente establece lo siguiente: Determinación presuntiva.- Existe el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia por ordenanza del respectivo concejo.

Que, el artículo 574 del COOTAD determina que el sujeto activo de la contribución especial es la municipalidad o distrito metropolitano en cuya jurisdicción se ejecuta la obra, sin perjuicio de lo dispuesto en este Código.

Que, el artículo 575 Ibídem señala que son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al alcalde de conformidad con este Código.

Que, el art. 576 del COOTAD determina: Carácter de la contribución de mejoras. - La contribución especial tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, realizado antes de la iniciación de las obras.

Que, el artículo 577 Ibídem Obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras.- Se establecen las siguientes contribuciones especiales de mejoras por: a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase; b) Repavimentación urbana; c) Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas; d) Obras de alcantarillado; e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable; f) Desecación de pantanos y relleno de quebradas; g) Plazas, parques y jardines; y, h) Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente.

Que, el art. 578 del COOTAD, señala: Base del tributo. - La base de este tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establezca en las respectivas ordenanzas.

Que, el artículo 588 del COOTAD Costos que se pueden reembolsar a través de contribuciones por mejoras.- Los costos de las obras cuyo reembolso se permite son los siguientes: a) El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma; b) Pago de demolición y acarreo de escombros; c) Valor del costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato o por administración de la municipalidad, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra,

canalización, teléfonos, gas y otros servicios, arborización, jardines y otras obras de ornato; (.....)

Que, con fecha 28 de diciembre de 2023, mediante memorando N° RA-GADMCQ-2023-505, la Dirección Financiera, emite informe Técnico Financiero sobre las obras susceptibles de ser incorporadas en el periodo 2024 para el cobro de la Contribución Especiales de Mejoras.

Que, con fecha 28 de diciembre de 2023, mediante memorando N° DDCGS-2023-0575-M, la Dirección de Desarrollo Comunitario, emite informe Técnico Socio Económico sobre las obras susceptibles de ser incorporadas en el periodo 2024 para el cobro de la Contribución Especiales de Mejoras.

Que, con fecha 28 de diciembre de 2023, mediante memorando N° 0812-2023-PS-GADCMQ, emite informe jurídico sobre las obras susceptibles de ser incorporadas en el periodo 2024 para el cobro de la Contribución Especiales de Mejoras; Por las consideraciones expresas dicho acto administrativo, no se contrapone ni a la Constitución de la República del Ecuador, ni a la Ley (COOTAD), ni a la Ordenanza Sustantiva a la Ordenanza General Normativa para la determinación, Gestión y Recaudación de las contribuciones especiales de mejoras por obras ejecutadas en el cantón Quinindé, publicada en el Registro Oficial N° 1604, de fecha 21 de junio del 2021.

En uso de las facultades por el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y el literal c) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Con los antecedentes legales expuestos y con sujeción a lo que establece la Constitución y la Ley, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quinindé.

RESUELVE:

Artículo Único. - Con diez votos a favor El pleno del Concejo **APRUEBA, INCORPORAR AL CATÁLOGO DE OBRAS SUJETAS A LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL POR MEJORAS (CEM) DEL AÑO 2024, CON UN PLAZO DE RECUPERACIÓN DE 10 AÑOS Y UN SUBSIDIO SOBRE EL VALOR LIQUIDADADO DEL 70% DE LAS SIGUIENTES OBRAS.**

CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE PEATONAL, PARROQUIA ROSA ZÁRATE	18599	916,043.12
CONSTRUCCIÓN DE PUENTE PEATONAL, PARROQUIA VICHE	2030	772,688.54
CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE SOBRE EL RIO BLANCO, PARROQUIA ROSA ZÁRATE	32818	2,988,025.82

CONSTRUCCIÓN ÁREA SOCIAL DEPORTIVA, CULTURAL Y RECREATIVA DEL MALECÓN DEL RIO QUININDÉ	18599	433,884.39
REMDELACIÓN DEL PARQUE CENTRAL DEL RECINTO LA INDEPENDENCIA	2245	205,357.14
REGENERACIÓN URBANA, PARQUE LA BRASILIA PARROQUIA ROSA ZÁRATE	18599	1,085,661.15
ASFALTADO DE VARIAS CALLES DEL CANTÓN QUININDÉ	472	1,943,572.23

CERTIFICO; Que, la Resolución que antecede, es fiel copia del Acta Sesión Extraordinaria de Concejo N°. GADMCO-SO-2023-0008, realizada el día 29 de diciembre de 2023.

Quinindé, 29 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE XAVIER
GERMAN SORNOZA**

Abg. Vicente Xavier German Sornoza
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE QUININDÉ

Oficio No: GADMB-SG-2024-0005-OF

Balao, 04 de enero de 2024

Sr. Ingeniero
Hugo Del Pozo

DIRECTOR DEL REGISTRO OFICIAL

Presente.-

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la FE DE ERRATAS al fin de enmendar el error en LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial con el No. 1226 de fecha 29 de diciembre del 2023, en la página 38 del Art. 39, al determinarse el valor base por hectárea por sector homogéneo para el bienio 2024-2025.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**JOHANA ALEJANDRA
LOOR DE LA CRUZ**

Ab. Johana Alejandra Loor de la Cruz

**SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL DE BALAO**

COPIA: Archivo

FE DE ERRATAS:

El Concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balao, en sesiones Ordinarias celebradas los días 2 y 15 de diciembre del 2023, aprobó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO**; que se encuentra publicada en la Edición Especial del Registro Oficial, con el No. 1226 de fecha 29 de diciembre del 2023, en el Art. 39, de la página 37 y 38 al determinarse el valor base por hectárea por sector homogéneo para el bienio 2024-2025, involuntariamente se cometió un error el cuadro, al hacer constar solo 39 id, cuando debe constar de 40 id, que es lo correcto; que se lo incluye a continuación:

40	5	8	1 HASTA 9	7,073.96
----	---	---	-----------	----------

En mérito de las actas de sesión de los días 2 y 15 de diciembre del 2023, que reposa en el archivo a mi cargo, doy fe del error ocurrido en la Ordenanza antes referida. Lo certifico. – Balao, 04 de enero del 2023.-



Firmado electrónicamente por:
**JOHANA ALEJANDRA
LOOR DE LA CRUZ**

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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

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

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