



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

Año II - Nº 285

**Quito, martes 17 de
julio de 2018**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de
Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

**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.

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

ACUERDOS:

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS:

- 0073 Deléguese permanentemente al Mgs. David Padilla Moreno, Coordinador General Jurídico, para que participe en el Consejo Nacional de Fijación y Revisión de Precios de Medicamentos de Uso y Consumo Humano..... 2
- 0074 Deléguese a la abogada Idania Corina Arias Novillo, de la Coordinación General Jurídica, asista como delegada permanente a la Junta de Fideicomiso AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD.. 2

RESOLUCIONES:

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL:

- 027 Expídese el Reglamento interno para la administración, manejo y uso de bienes inmuebles pertenecientes al Estado Ecuatoriano bajo custodia del Ministerio de Defensa Nacional, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerza Terrestre, Fuerza Naval, Fuerza Aérea y entidades adscritas o dependientes. 3
- 030 Dispónese la desclasificación de la información y documentación relacionada generada como producto de las actividades de inteligencia y contrainteligencia de las operaciones denominadas "WILSON" y "GUAYACAN" ejecutadas desde el año 2012, con relación al caso Fernando Balda 8

FUNCIÓN DE TRANSPARENCIA Y CONTROL SOCIAL

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:

- SB-2018-645 Refórmese la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos 9

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Paján: Que regula la administración, control y recaudación del impuesto de alcabala.... 15

	Págs.	
- Cantón Paján: Que regula las exenciones de tributos a favor de las personas adultas mayores y de las personas con discapacidades	19	En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 154 de la Constitución de la República del Ecuador, 75 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, 17 y 55 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, y 3 del “Reglamento para la Fijación de Precios de Medicamentos de Uso y Consumo Humano”.
- Cantón Paján: Que regula la administración, control y recaudación del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía.....	23	Acuerda: Art. 1.- Delegar permanentemente al Mgs. David Padilla Moreno, Coordinador General Jurídico, para, que, en representación del Ministro de Economía y Finanzas, participe el Consejo Nacional de Fijación y Revisión de Precios de Medicamentos de Uso y Consumo Humano.
- Cantón Paján: Para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para el bienio 2018 - 2019	25	Art. 2.- El delegado queda facultado para suscribir todos los documentos, participar en las diligencias, intervenir e informar lo que crea pertinente para el cabal cumplimiento de esta delegación, respondiendo directamente de los actos realizados en ejercicio de la misma. Art. 3.- Derogar todo acto administrativo de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente delegación. Art. 4.- El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

No. 0073

EL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Consideraciones:

Que la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008, en su artículo 154 dispone que *“las Ministras y Ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la Ley, les corresponde ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión”*;

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, publicado el 22 de octubre de 2010, en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 306, en su artículo 75 dispone que, *“él o la Ministro (a) a cargo de las finanzas públicas, podrá delegar por escrito las facultades que estime conveniente hacerlo”*;

Que el Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva en sus artículos 17 y 55 faculta a los Ministros y autoridades del Sector Público delegar sus atribuciones y deberes;

Que el artículo 3 del “Reglamento para la Fijación de Precios de Medicamentos de Uso y Consumo Humano” determina la integración del Consejo Nacional de Fijación y Revisión de Precios de Medicamentos de Uso y Consumo Humano, el mismo que estará conformado entre otros por:

“d) El titular del organismo encargado de la economía y finanzas o su delegado permanente, quien intervendrá con voz informativa y sin voto”;

Dado, en el Distrito Metropolitano de la ciudad de San Francisco de Quito, a 26 de junio de 2018.

f.) Econ. Richard Martínez Alvarado, Ministro de Economía y Finanzas.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS.- Es fiel copia del original.- Fecha: 04 de julio de 2018.- 2 fojas.- f.) Ilegible.

No. 0074

EL MINISTRO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Considerando:

Que la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008, en su artículo 154 dispone que *“las Ministras y Ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la Ley, les corresponde ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión”*;

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, publicado el 22 de octubre de 2010, en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 306, en su artículo 75 dispone que, *“el o la Ministro (a) a cargo de las finanzas públicas, podrá delegar por escrito las facultades que estime conveniente hacerlo”*;

Que el Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva en sus artículos 17 y 55 facilita a los Ministros y autoridades del Sector Público delegar sus atribuciones y deberes;

Que mediante escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito el 19 de marzo de 2009, la Agencia de Garantía de Depósitos y la Corporación Financiera Nacional, suscribieron un contrato para la constitución del fideicomiso denominado AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD, el mismo que establece que su Cláusula Quinta la conformación de la Junta del Fideicomiso como el órgano máximo de gobierno del Fideicomiso, misma que está conformada por un delegado del Presidente de la República, dos representantes de la Comisión de Administración y Supervigilancia de las empresas incautadas por la Agencia de Garantía de Depósitos, un delegado del Ministerio de Finanzas; y, el Gerente General de la AGD; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 154 de la Constitución de la República del Ecuador, 75 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, 17 y 55 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva,

Acuerda:

Art. 1.- Delegar a la abogada Idania Corina Arjas Novillo, funcionaria de la Coordinación General Jurídica, para que, en representación del Ministro de Economía y Finanzas, asista como delegada permanente a la Junta de Fideicomiso AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD.

Art. 2.- La delegada queda facultada a suscribir todos los documentos, participar en las diligencias, intervenir, votar y tomar las decisiones que crea pertinentes, para el cabal cumplimiento de esta delegación, respondiendo directamente de los actos realizados en ejercicio de la misma.

Art. 3.- Derogar todo acto administrativo de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente delegación.

Art. 4.- El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado, en el Distrito Metropolitano de la ciudad de San Francisco de Quito, a 27 de junio de 2018.

f.) Mgs. Richard Martínez Alvarado, Ministro de Economía y Finanzas.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS.- Es fiel copia del original.- 04 de julio de 2018.- 2 fojas.- f.) Ilegible.

N° 027

Oswaldo Jarrín Román
General de División (SP)
MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL

Considerando:

Que, el artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “*A las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde:*”

1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión; (...).”;

Que, el artículo 226 ibídem, determina que: “*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 artículo 233 de la norma citada en el considerando precedente, determina: “*Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. (...).*”;

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica de la Defensa Nacional, señala que son atribuciones y obligaciones del Ministro (a) de Defensa Nacional, entre otras: “*(...) b) Ejercer la representación legal del Ministerio de Defensa Nacional y de las Ramas de las Fuerzas Armadas*”; y, “*(...) g) Expedir las normas, acuerdos, reglamentos internos de gestión de aplicación general en las tres Ramas de las Fuerzas Armadas, así como los reglamentos internos de gestión de cada Fuerza; (...).*”;

Que, la Disposición General Octava de la Ley ibídem, dispone: “*Se prohíbe la utilización de personal y bienes a cargo de las Fuerzas Armadas en actividades propias del sector privado, sean o no remuneradas, medie o no contrato.*”;

Que, el artículo 58.8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece: “*Adquisición de bienes públicos. Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo la entidad pública que expropia procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley (...).*”;

Que, el artículo 59 de la Ley ibídem, dispone: “*Régimen.- Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley.*”;

Que el artículo 64 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina: “*Prohibición al sector público. Las entidades del sector público no financiero, están prohibidas de ser propietarias, arrendatarias o usufructuarias de tierras rurales con aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, con excepción de las indicadas en la Ley. Si ingresan tierras rurales a su patrimonio, están serán transferidas a la Autoridad Agraria Nacional para los fines previstos en esta Ley.*”;

Que el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, establece: “*Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración ante un notario o notaria (...).*”;

Que, el artículo 1864 de la Codificación del Código Civil, determina: “*Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título.*”;

Que, el artículo 61 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone: “*Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público que lleguen a un acuerdo para el efecto, se requerirá resolución motivada de las máximas autoridades.- Se aplicará lo referente al régimen de traspaso de activos.*”;

Que, el artículo 65 del Reglamento ibídem, señala: “*Procedimiento.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento (...).*”;

Que, el artículo 66 del Reglamento citado en el párrafo precedente, establece: “*Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil.*”;

Que, el artículo 4 del Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, determina que la: “*Reglamentación interna.- Corresponderá a las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 del presente reglamento, implementar su propia normativa para la recepción, registro, identificación, almacenamiento,*

distribución, custodia, uso, control, egreso o baja de los bienes del Estado, sin contravenir las disposiciones de este instrumento”;

Que, el artículo 11 del Reglamento ibídem, manifiesta: “*Unidad de Administración de Bienes e Inventarios.- Las entidades u organismos comprendidos en el artículo 1 del presente reglamento, cuya estructura orgánica lo justifique, estructurarán una unidad encargada de la Administración de los Bienes e Inventarios. La Unidad de Administración de Bienes e Inventarios, o aquella que hiciere sus veces a nivel institucional, orientará y dirigirá la correcta conservación y cuidado de los bienes que han sido adquiridos o asignados para uso de la entidad u organismo y que se hallen en custodia de los Usuarios Finales a cualquier título como: compra venta, transferencia gratuita, comodato, depósito u otros semejantes, de acuerdo con este reglamento y las demás disposiciones que dicte la Contraloría General del Estado y la propia entidad u organismo*”;

Que, el artículo 370 de la Codificación y Actualización de las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública, emitida mediante Resolución N° RE-SERCOP 0000072 de 31 de agosto de 2016, dispone: “*Pliegos.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas.*”;

Que, en el artículo 9, numeral 3.2.4 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Defensa Nacional establece como Misión de la Gestión de Catastros la siguiente: “*Administrar y custodiar de manera eficaz los inmuebles del Ministerio de Defensa, aplicando el marco legal vigente*”;

Que, mediante Acuerdo Ministerial N° 078, de 24 de abril de 2018, publicado en la Orden General Ministerial N° 054 de la misma fecha, el Ministro de Defensa Nacional, establece en la Disposición Transitoria Tercera que la Dirección de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional, en el plazo de 30 días a partir de la suscripción del citado Acuerdo emitirá el pertinente Reglamento que regule el arrendamiento respecto de los bienes inmuebles pertenecientes al MIDENA, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerza Terrestre, Fuerza Naval y Fuerza Aérea; y,

Que, con Decreto Ejecutivo N° 382 de 27 de abril de 2018, se designa al señor Grad. (SP) Raúl Oswaldo Jarrín Román como Ministro de Defensa Nacional;

En ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica

de la Defensa Nacional, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público.

Resuelve:

EXPEDIR EL REGLAMENTO INTERNO PARA LA ADMINISTRACIÓN, MANEJO Y USO DE BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES AL ESTADO ECUATORIANO BAJO CUSTODIA DEL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL, COMANDO CONJUNTO DE LAS FUERZAS ARMADAS, FUERZA TERRESTRE, FUERZA NAVAL, FUERZA AÉREA Y ENTIDADES ADSCRITAS O DEPENDIENTES.

CAPÍTULO I

ÁMBITO GENERAL

Art. 1. Ámbito de aplicación.- El presente Reglamento interno regula la administración, manejo y uso de bienes inmuebles pertenecientes al Estado Ecuatoriano, que se encuentran bajo custodia del Ministerio de Defensa Nacional (MIDENA), Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerza Terrestre, Fuerza Naval, Fuerza Aérea y Entidades Adscritas o Dependientes.

Art. 2. Asignación.- El Ministro de Defensa Nacional o su Delegado, a través de una resolución administrativa, es la autoridad competente de asignar los inmuebles que estarán bajo custodia del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, de las Fuerzas: Terrestre, Naval y Aérea y de las Entidades Adscritas o Dependientes. A su vez, el Jefe del Comando Conjunto, los Comandantes Generales de Fuerza o los Directores de la Entidad Adscrita o Dependiente o quien haga sus veces, serán quienes otorgarán la responsabilidad y custodia de los mismos a sus diferentes unidades o dependencias.

Art. 3. Sistema Integral de Catastros.- La Jefatura del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, la Comandancia General de Fuerza, y las Entidades Adscritas o Dependientes, a través de sus Departamentos de Catastros o quien haga sus veces, en coordinación con la Dirección de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional, tienen la obligación de mantener actualizado el Sistema Integral de Catastros de las Fuerzas Armadas en su parte correspondiente.

Art. 4. Prohibición.- Ninguna unidad o dependencia del Ministerio de Defensa Nacional, del Comando Conjunto, de las Fuerzas: Terrestre, Naval, Aérea y de las Entidades Adscritas o Dependientes, podrán tener en custodia inmuebles que no sean para un uso afín a sus actividades principales. Constituye responsabilidad fundamental de los custodios de los predios el velar por el uso adecuado de los mismos e informar su situación para que la Dirección de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional cumpla lo establecido en el Decreto Ejecutivo N° 435 de 26 de julio de 2010 y en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

CAPÍTULO II

CUSTODIA, USO, MANTENIMIENTO Y CUIDADO

Art. 5. Custodia, uso, mantenimiento y cuidado.- La unidad o dependencia a la que se le haya asignado un inmueble, será la responsable de la custodia; así como de su buen uso, mantenimiento y cuidado, de acuerdo a la normativa vigente, así como de verificar y gestionar que conste debidamente inscrito en los respectivos registros de la propiedad y catastros municipales.

En el caso de los bienes en custodia del MIDENA será la Dirección de Catastros, la dependencia encargada de la custodia; así como de su buen uso, mantenimiento y cuidado.

Art. 6. Pago de Obligaciones.- Los custodios de los inmuebles también se encargarán, en coordinación con la Jefatura de Comando Conjunto, la Comandancia General de Fuerza y las Entidades Adscritas o Dependientes, de efectuar los pagos de las obligaciones municipales o de gestionar la exoneración de los mismos.

En el caso de los bienes en custodia del MIDENA será la Dirección de Catastros, en coordinación con la Dirección Financiera, las dependencias encargadas de dicha gestión.

Art. 7. Seguros.- La Coordinación Administrativa Financiera del Ministerio de Defensa Nacional, la Jefatura del Comando Conjunto, las Comandancias Generales y las Entidades Adscritas o Dependientes, tienen la obligación de contratar las pólizas de seguros para todos los inmuebles asignados a las Unidades o dependencias bajo su cargo, cumpliendo con la normativa legal vigente.

CAPÍTULO III

TRASPASO Y COMODATO/PRÉSTAMO DE USO DE BIENES INMUEBLES

Art. 8. Traspaso.- Es el cambio de asignación de uno o varios bienes, que una entidad u organismo, trasladará en favor de otra entidad u organismo dependiente de la misma persona jurídica que requiera para el cumplimiento de su misión, visión y objetivos, como es el caso de los ministerios y secretarías de Estado o sus dependencias adscritas.

Cuando intervengan dos personas jurídicas distintas no habrá traspaso sino transferencia gratuita y en este evento se sujetará a las normas establecidas para este proceso en el Reglamento de la materia.

Art. 9. Comodato o Préstamo de Uso.- Cuando exista la necesidad de bienes inmuebles, entre dos entidades u organismos del sector público, podrán celebrar un contrato de comodato o préstamo de uso, sujetándose a las normas especiales propias de esta clase de contrato, dicho comodato se efectuará por un período determinado de tiempo y una vez cumplido este período la entidad comodataria devolverá el bien dado en comodato a la titular.

Por lo tanto, la entidad comodante, seguirá llevando los registros contables del bien en comodato, de acuerdo con lo dispuesto por el ente rector de las finanzas públicas.

Comodato con entidades privadas.- Se podrá celebrar contrato de comodato de bienes inmuebles entre entidades y organismos del sector público y personas jurídicas del sector privado que, por delegación realizada de acuerdo con la ley, presten servicios públicos, siempre que dicho contrato se relacione con una mejor prestación de un servicio público, se favorezca el interés social, se establezcan las correspondientes garantías y esté debidamente autorizado por la máxima autoridad o su delegado de la entidad u organismo, de acuerdo con la ley y el reglamento de la materia.

Art. 10. Procedimiento.- Para el traspaso o comodato (préstamo de uso) de bienes inmuebles pertenecientes al Estado Ecuatoriano, que se encuentran bajo custodia del Ministerio de Defensa Nacional (MIDENA), Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerza Terrestre, Fuerza Naval, Fuerza Aérea y Entidades Adscritas o Dependientes, se deberá cumplir el siguiente procedimiento:

- a) La petición de traspaso o comodato (préstamo de uso) deberá ser dirigida al Ministro de Defensa Nacional o su Delegado, quien la trasladará a la Dirección de Catastros de esta Cartera de Estado, para el trámite pertinente.
- b) Para el caso de bienes inmuebles bajo custodia del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerzas Terrestre, Naval, Aérea y Entidades Adscritas o Dependientes, el Director de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional solicitará por escrito un informe a las máximas autoridades del Comando Conjunto, Comandancias Generales de Fuerza, y Entidades Adscritas o Dependientes que tengan a su cargo la custodia del bien, sobre la factibilidad de proceder con el traspaso o comodato (préstamo de uso).

Para el caso de bienes bajo custodia del MIDENA, el informe lo presentará el Director de Catastros de esta Cartera de Estado.

- c) El informe de factibilidad deberá ser presentado en un plazo no mayor a treinta días, adjuntando la siguiente documentación: certificado de avalúos y catastros municipal, certificado de pago de impuesto predial o exoneración del mismo, certificado de gravámenes, copia de la escritura y copia de registro contable del inmueble.
- d) Para el caso de bienes inmuebles bajo custodia del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerzas Terrestre, Naval, Aérea y Entidades Adscritas o Dependientes; una vez que el informe sea remitido por parte de dichas Entidades, el Director de Catastros del Ministerio de Defensa, dentro del plazo de quince días emitirá un informe técnico.

En caso de que el informe del Comando Conjunto, Fuerzas Armadas y Entidades Adscritas o Dependientes,

discrepe con el de la Dirección de Catastros del MIDENA, esta dependencia pondrá el trámite en conocimiento del Ministro de Defensa Nacional o su Delegado, para que dicha Autoridad decida las condiciones y el destino del inmueble.

- e) Una vez que se cuente con los informes o pronunciamiento favorables referidos en el literal precedente, la máxima autoridad del MIDENA o su Delegado solicitará el Dictamen Técnico de INMOBILIAR.

Obtenido el Dictamen Técnico de INMOBILIAR, el Ministro de Defensa Nacional o su delegado emitirá la autorización para el traspaso o comodato (préstamo de uso), según corresponda, y dispondrá a la Coordinación General de Asesoría Jurídica la elaboración del Acuerdo o contrato mediante el cual se traspasa o entrega en comodato (préstamo de uso) el bien inmueble, para la firma del señor Ministro de Defensa Nacional o su Delegado.

- f) Una vez suscrito el Acuerdo o contrato, la Dirección de Catastros del MIDENA, en coordinación con el Comando Conjunto, Fuerza o Entidad Adscrita o Dependiente custodia del inmueble, procederán a la entrega recepción del mismo, mediante la suscripción del acta de entrega-recepción, posterior a ello se dará de baja de los registros contables del Ministerio de Defensa, Comando Conjunto, Fuerza o Entidad Adscrita o Dependiente correspondiente, cumpliendo el procedimiento legal y de acuerdo con este reglamento.

El proceso traspaso de bienes inmuebles en custodia del Ministerio de Defensa Nacional, del Comando Conjunto, Fuerzas Armadas, Entidades Adscritas o Dependientes, culmina con la baja en el respectivo registro contable y en el Sistema Integral de Catastros de las Fuerzas Armadas CIFA.

CAPÍTULO IV

ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICOS DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD Y EN CUSTODIA DEL MIDENA, FUERZAS: TERRESTRE, NAVAL, AÉREA Y ENTIDADES ADSCRITAS O DEPENDIENTES

Art. 11. Procedimiento para el arrendamiento.- Con la finalidad de dotar de servicios y cubrir las necesidades del personal que labora en las Unidades Militares y/o dependencias del Ministerio de Defensa Nacional, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerza Terrestre, Fuerza Naval, Fuerza Aérea y Entidades Adscritas o Dependientes, con base en lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, las Resoluciones del SERCOP y en la Ley Orgánica de la Defensa Nacional, se podrán arrendar los inmuebles o espacios físicos de éstos, de propiedad del Estado Ecuatoriano en custodia del MIDENA, Fuerzas Armadas, Entidades Adscritas o Dependientes, siguiendo el siguiente procedimiento:

- a) Para el caso de bienes inmuebles bajo custodia del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerzas Terrestre, Naval, Aérea, Entidades Adscritas o Dependientes, las máximas autoridades remitirán a la Dirección de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional, la solicitud de autorización para proceder con el arriendo del espacio que se pretende rentar.

Dicha solicitud deberá contener una descripción clara del predio, con base en el Catastro Integral de las Fuerzas Armadas, en donde conste su ubicación, superficie, fotografías, uso actual del espacio y todos los datos que permitan identificar el inmueble. A la solicitud se debe adjuntar un informe que justifique la necesidad de dar en arrendamiento y el uso que se pretende otorgar al inmueble o espacio físico dentro de las Unidades Militares.

- b) La Dirección de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional analizará la solicitud y de considerar que procede el arriendo, basado en la documentación presentará el informe correspondiente a la Máxima Autoridad o su delegado, quien otorgará la autorización solicitada y la remitirá a la Jefatura del Comando Conjunto, a la Comandancia General y a la Entidad Adscrita o Dependiente, para que este a su vez envíe a las respectivas Unidades Militares para que ejecuten el procedimiento precontractual y contractual de arrendamiento de espacios o de bienes inmuebles, conforme a la delegación conferida en Acuerdo Ministerial N° 078, de 24 de abril de 2018, publicado en la Orden General Ministerial N° 054 de la misma fecha, cumpliendo a cabalidad lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, las Resoluciones del SERCOP y la Ley Orgánica de la Defensa Nacional.

En caso de que la solicitud no proceda, la Dirección de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional elaborará un informe con la motivación pertinente y devolverá el expediente.

- c) Obtenida la autorización del Ministerio de Defensa Nacional, los delegatarios constantes en el Anexo N° 1 del Acuerdo Ministerial N° 078, de 24 de abril de 2018, requerirán el Dictamen Técnico al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR o la entidad encargada de la administración y gestión inmobiliaria del Estado, a fin de continuar con la ejecución de los requisitos mínimos establecidos en la normativa legal vigente, para el procedimiento especial de arrendamiento de bienes inmuebles.
- d) La Unidad Militar realizará el estudio de mercado, para determinar el valor del canon de arrendamiento sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble.
- e) Una vez suscrito el contrato de arrendamiento del bien inmueble, la Unidad Militar remitirá en un plazo no mayor a 15 días, a través de la Jefatura del Comando Conjunto, Fuerza Terrestre, Fuerza Naval, Fuerza

Aérea, Entidad Adscrita y Dependiente, una copia a la Dirección de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional para su registro pertinente.

CAPÍTULO V

VENTA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD Y EN CUSTODIA DEL MIDENA, FUERZAS: TERRESTRE, NAVAL, AÉREA Y ENTIDADES ADSCRITAS O DEPENDIENTES

Art. 12. Venta de bienes inmuebles.- Para el trámite de venta de bienes inmuebles pertenecientes al Estado Ecuatoriano, que se encuentran bajo custodia del Ministerio de Defensa Nacional (MIDENA), Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerza Terrestre, Fuerza Naval, Fuerza Aérea y Entidades Adscritas o Dependientes, se estará a lo dispuesto en el Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo que no estuviere previsto en este Reglamento Interno, el Ministerio de Defensa Nacional, el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, las Fuerzas: Terrestre, Naval, Aérea, Entidades Adscritas o Dependientes, se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, emitido mediante Acuerdo de la Contraloría General del Estado N° 41, publicado en el Registro Oficial Suplemento 150 de 29 de diciembre de 2017.

SEGUNDA.- El proceso de arrendamiento descrito en el presente Instrumento, se aplica cuando: a) el Ministerio de Defensa Nacional asuma la calidad de arrendador en el caso de arrendamiento entre entidades públicas; y, b) el arrendatario preste un servicio en beneficio directo al personal militar y civil del Ministerio de Defensa Nacional, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Fuerza Terrestre, Fuerza Naval, Fuerza Aérea, Entidades Adscritas o Dependientes. En lo demás, se sujetarán a lo establecido en la Disposición General Octava de la Ley Orgánica de la Defensa Nacional.

TERCERA.- En caso de expedirse reformas a las leyes, reglamentos de aplicación, normas técnicas, directrices y más normativa invocada, cuyas atribuciones y responsabilidades se delegan en el presente instrumento, dichas reformas se entenderán incluidas, sin que sea necesario modificar esta Resolución.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Encárguese la ejecución del presente Reglamento Interno al Director/a de Catastros del Ministerio de Defensa Nacional.

SEGUNDA.- El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en la Orden General Ministerial y en el Registro Oficial.

Dado en el Ministerio de Defensa Nacional en Quito, a 13 de junio de 2018.

Comuníquese y publíquese.

f.) Oswaldo Jarrín Román, General de División (SP), Ministro de Defensa Nacional.

**MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL.-
DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL.-**
Certifico que este documento es fiel copia del original.-
Quito, 20 de junio de 2018.- f.) Ilegible, Dirección de
Secretaría General.

REPÚBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

CERTIFICO: Que, una vez verificada la documentación e información por parte del SGOS. ADMG. MIGUEL ÁNGEL ALVEAR ENRIQUEZ, responsable del proceso de certificación, referente al documento que en 09 (nueve) fojas útiles anteceden, son fiel copia del original del **“RESOLUCIÓN Nro. 027 de fecha 13 de junio de 2018, publicado en la Orden General Ministerial No. 076 de fecha 13 de junio de 2018”**, el mismo que reposa en la Dirección de Secretaría General, de esta Cartera de Estado.

Quito, D.M. 20 de junio de 2018.

f.) Dra. Caty Moreno Oliva, Directora de Secretaría General.

OBSERVACIÓN: La dirección de Secretaría General del Ministerio de Defensa Nacional no se responsabiliza por el estado y la autenticidad de la documentación presentada para la certificación por parte de la Unidad Administrativa que la custodie y que pueda inducir a error o equivocación, así como tampoco por el uso fraudulento que se pueda hacer de los documentos certificados.

No. 30

**Grad. (sp) Oswaldo Jarrín Román
MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL**

Considerando:

Que, el artículo 19 de la Ley de Seguridad Pública y del Estado, establece sobre la clasificación de la información de los organismos de seguridad: *“De la clasificación de la información de los organismos de seguridad.- La Secretaría Nacional de Inteligencia y los organismos de seguridad podrán clasificar la información resultante de las investigaciones o actividades que realicen, mediante resolución motivada de la máxima autoridad de la entidad respectiva.*

La información y documentación se clasificará como reservada, secreta y secretísima. El reglamento a la ley determinará los fundamentos para la clasificación, reclasificación y desclasificación y los niveles de acceso exclusivos a la información clasificada (...);

Que, el artículo 28 del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública del Estado dispone: *“De la calificación de documentos.- Los documentos producidos y procesados en la Secretaría Nacional de Inteligencia y en los organismos integrantes del Sistema Nacional de Inteligencia, así como la información resultante de las investigaciones, se clasificarán previa resolución motivada de la máxima autoridad de la entidad respectiva, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, en los siguientes niveles: Reservado, Secreto y Secretísimo (...);”*

Que, el artículo 33 del Reglamento antes referido señala: *“De las normas para la desclasificación y reclasificación.- El Ministerio de Defensa Nacional, para la desclasificación o reclasificación de la información calificada como secretísima, secreta y reservada, seguirá las siguientes normas:*

- a) Antes de emitirse la resolución de desclasificación o reclasificación solicitará el pronunciamiento motivado de los organismos que hayan efectuado la calificación previa de la información; y,*
- b) Emitirá la resolución motivada que decida la desclasificación o reclasificación, en base al estudio correspondiente y previa evaluación del criterio del organismo que haya realizado la clasificación.*

Una vez resuelta la desclasificación o reclasificación por parte del Ministerio de Defensa Nacional o quien haga sus veces, el organismo a cuyo cargo estuvo la clasificación original, deberá proceder a la identificación de la información con la nueva calificación.”;

Que, el Presidente de la República del Ecuador, mediante Decreto Ejecutivo N° 382 de 27 de abril de 2018, designa como Ministro de Defensa Nacional al GRAD (sp) Oswaldo Jarrín Román;

Que, mediante Oficio N° 311-2018-FGE-UIPeIF-JMM de 8 de junio de 2018, ha solicitado a la Secretaría de Inteligencia, dentro de la Instrucción Fiscal N° 170101813040755, información;

Que, mediante oficio N° SIN-D-S-0259-2018-OF de 15 de junio de 2018, el señor Secretario de Inteligencia, solicita autorice que mediante Resolución la desclasificación toda la información y documentación generada como producto de las actividades de inteligencia y contrainteligencia de las operaciones denominadas “WILSON” y “GUAYACAN” ejecutadas desde el año 2012, con relación al caso Fernando Balda; y,

Que, mediante oficio N° SIN-D-S-0259-2018-OF de 15 de junio de 2018, el Dr. Jorge Costa Palacios

Secretario de Inteligencia, informa al señor Ministro de Defensa Nacional: “(...) me permito informar que ésta Cartera de Estado, como una entidad de derecho público, con independencia administrativa y financiera, con personalidad jurídica, responsable del Sistema Nacional de Inteligencia según lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley de Seguridad Pública y del Estado, resolvió de conformidad con el Art. 19 *Ibidem* y el Art. 28 de su Reglamento, clasificar como Secreta toda la información y documentación generada como producto de las actividades de inteligencia y contrainteligencia de las operaciones denominadas “WILSON” y “GAYACAN” ejecutadas desde el año 2012 con relación al caso Fernando Balda (...).”

“Por lo expuesto y en atención al Art. 33 del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado, que cita textualmente: De las normas para la desclasificación y reclasificación.- El Ministerio de Defensa Nacional, para la desclasificación o reclasificación de la información calificada como secretísima, secreta y reservada, seguirá las siguientes normas: a) Antes de emitirse la resolución de desclasificación o reclasificación solicitará el pronunciamiento motivado de los organismos que hayan efectuado la calificación previa de la información; y, (...) b) Emitirá la resolución motivada que decida la desclasificación o reclasificación, en base al estudio correspondiente y previa evaluación del criterio del organismo que haya realizado la clasificación. Una vez resuelta la desclasificación o reclasificación por parte del Ministerio de Defensa Nacional o quien haga sus veces, el organismo a cuyo cargo estuvo la clasificación original, deberá proceder a la identificación de la información con la nueva calificación.”

“(...) En mi calidad de Secretario de Inteligencia me permito emitir **pronunciamiento Favorable** en cuanto a la desclasificación contenida dentro de las operaciones antes mencionadas (...)”.

En ejercicio de las atribuciones legales y de conformidad con el artículo 33 del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública del Estado,

Resuelve:

Art. 1.- Disponer la desclasificación de la información y documentación relacionada generada como producto de las actividades de inteligencia y contrainteligencia de las operaciones denominadas “WILSON” y “GUAYACAN” ejecutadas desde el año 2012, con relación al caso Fernando Balda.

Art. 2.- Disponer que la Secretaría de Inteligencia identifique a la información y documentación desclasificada como ordinaria y proceda con la entrega a la Contraloría General del Estado y/o Fiscalía General del Estado.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Comuníquese y publíquese.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, a 20 de junio de 2018.

f.) Grad. (sp) Oswaldo Jarrín Román, Ministro de Defensa Nacional.

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL.- DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL.- Certifico que este documento es fiel copia del original.- Quito, 21 de junio de 2018.- f.) Ilegible, Dirección de Secretaría General.

REPÚBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

CERTIFICO: Que, una vez verificada la documentación e información por parte del SGOS. ADMG. MIGUEL ÁNGEL ALVEAR ENRIQUEZ, responsable del proceso de certificación, referente al documento que en 09 (nueve) fojas útiles anteceden, son fiel copia del original del **“RESOLUCIÓN Nro. 030 de fecha 20 de junio de 2018, publicado en la Orden General Ministerial No. 081 de fecha 20 de junio de 2018”**, el mismo que reposa en la Dirección de Secretaria General, de esta Cartera de Estado.

Quito, D.M. 20 de junio de 2018.

f.) Dra. Caty Moreno Oliva, Directora de Secretaría General.

OBSERVACIÓN: La dirección de Secretaria General del Ministerio de Defensa Nacional no se responsabiliza por el estado y la autenticidad de la documentación presentada para la certificación por parte de la Unidad Administrativa que la custodie y que pueda inducir a error o equivocación, así como tampoco por el uso fraudulento que se pueda hacer de los documentos certificados.

No. SB-2018-645

Christian Cruz Rodríguez
SUPERINTENDENTE DE BANCOS

Considerando:

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 76 dispone que en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso;

Que el primer inciso del artículo 213 de Constitución de la República dispone que las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios

se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley;

Que el Código Orgánico Monetario y Financiero se encuentra en vigencia desde su publicación en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 332 de 12 de septiembre de 2014;

Que según el artículo 312 del Código Orgánico Monetario y Financiero, los liquidadores de entidades financieras ejercerán jurisdicción coactiva;

Que según la Disposición Transitoria Segunda del Código Orgánico General de Procesos, los procedimientos coactivos seguirán sustanciándose de acuerdo a lo previsto en el Código de Procedimiento Civil, sin perjuicio de las normas del debido proceso previstas en la Constitución de la República. Asimismo, las normas antes aludidas se seguirán aplicando en lo que no contravenga las previstas en el Código Orgánico General de Procesos y hasta que se expida la ley que regule la materia administrativa;

Que el Código Orgánico Administrativo se publicó en el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 31 de 7 de julio de 2017 y según su Disposición Final entrará en vigencia dentro del plazo de doce meses, contado desde su publicación;

Que el número 9, del artículo 42 ibídem, establece que el Código Orgánico Administrativo se aplicará para la ejecución coactiva;

Que el artículo 262 ibídem, determina que el procedimiento coactivo se ejerce privativamente por las o los respectivos empleados recaudadores de las instituciones a las que la ley confiera acción coactiva; y que, en caso de falta o impedimento le subrogará su superior jerárquico, quien calificará la excusa o el impedimento. Señala además que el empleado recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para la o el empleado recaudador, la facultad de proceder al ejercicio de la Coactiva;

Que el artículo 264 del citado Código Orgánico señala que en las normas de organización y funcionamiento se determinará el órgano responsable de la emisión de las órdenes de cobro y el órgano ejecutor a cargo de las competencias para el cobro compulsivo de las obligaciones a su favor;

Que en el título XVI “Del proceso de exclusión y transferencia de activos y pasivos y de la liquidación de las entidades de los sectores financieros público y privado”, del libro I “Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado” de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, consta el

capítulo V “Instructivo para el ejercicio de la jurisdicción coactiva de las entidades sometidas a procesos liquidatorios dispuestos por la Superintendencia de Bancos”;

Que es necesario adecuar dicha normativa a las disposiciones legales vigentes sobre la materia; y,

En ejercicio de sus funciones legales;

Resuelve:

En el libro I “Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado” de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, efectuar la siguiente reforma:

ARTÍCULO 1.- En el título XVI “Del proceso de exclusión y transferencia de activos y pasivos y de la liquidación de las entidades de los sectores financieros público y privado”, sustituir el capítulo V “Instructivo para el ejercicio de la jurisdicción coactiva de las entidades sometidas a procesos liquidatorios dispuestos por la Superintendencia de Bancos”, por el siguiente:

“CAPÍTULO V.- NORMA DE CONTROL PARA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD COACTIVA DE LAS ENTIDADES EN LIQUIDACIÓN SOMETIDAS AL CONTROL DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

SECCIÓN I.- ÁMBITO Y RÉGIMEN DE LA POTESTAD COACTIVA

ARTÍCULO 1.- La presente norma establece el procedimiento para el ejercicio de la potestad coactiva de los liquidadores de las entidades bajo el control de la Superintendencia de Bancos, concedida en el artículo 312 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

ARTÍCULO 2.- El ejercicio de la potestad coactiva de los liquidadores se regirá por lo dispuesto en: el Código Orgánico Monetario y Financiero, el Libro Preliminar “Normas rectoras”, el Libro Primero “Las personas y las administraciones públicas” y el Título II “Procedimiento de ejecución coactiva” del Libro Tercero “Procedimientos especiales” del Código Orgánico Administrativo; a lo establecido en la presente norma; y, de manera supletoria, en todo lo que no se contraponga a la normativa señalada, a las demás disposiciones legales que fueren aplicables.

SECCIÓN II.- RÉGIMEN GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

ARTÍCULO 3.- El liquidador en las normas de organización y funcionamiento de la correspondiente entidad determinará el órgano responsable de la emisión de las órdenes de cobro y de los títulos de crédito, de los que trata el artículo 262 del Código Orgánico Administrativo.

El liquidador será el funcionario recaudador y órgano ejecutor a cargo de las competencias para el cobro compulsivo de las obligaciones a favor de la entidad, previstas en el artículo 264 ibídem.

En lo que se refiere al arreglo del procedimiento de ejecución coactiva, el órgano ejecutor será responsable del desglose de documentos, de los registros que llevará por cada proceso, de sus actuaciones y del secretario abogado, peritos y depositarios.

ARTÍCULO 4.- El liquidador, trimestralmente informará por escrito al Superintendente de Bancos de las actividades que cumple como titular de la potestad de ejecución coactiva, conforme las directrices que la Dirección de Liquidaciones de la Superintendencia de Bancos establezca.

ARTÍCULO 5.- Dependiendo del volumen de obligaciones a recuperarse, el órgano ejecutor designará uno o varios secretarios abogados como apoyo dentro del procedimiento de ejecución coactiva, el que adicionalmente, por delegación actuará como notificador, atendiendo a las disposiciones del Capítulo IV “Notificación”, del Título I “Normas generales”, del Libro Segundo “El procedimiento administrativo” del Código Orgánico Administrativo.

ARTÍCULO 6.- El secretario abogado deberá cumplir al menos con los siguientes requisitos:

a. Para personas naturales:

- i. Título de tercer nivel en ciencias jurídicas, otorgado por centros de estudios superiores autorizados; y, acreditar una experiencia mínima de un (1) año en el ejercicio de la profesión; para lo cual deberá entregar copias certificadas de los títulos académicos otorgados por centros de estudios superiores autorizados, inscritos en el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador, SNTSE, o el registro del SENESCYT;
- ii. No mantener obligaciones en firme con el Servicio de Rentas Internas o con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a la fecha de la contratación;
- iii. Presentar su historia de vida profesional, debidamente respaldada, en la que se destaquen los cursos efectuados, la experiencia acumulada en el ejercicio de la abogacía;
- iv. A la fecha de la designación no podrá estar en mora directamente con las entidades de los sectores financieros público y privado;
- v. A la fecha de la designación no podrá estar en mora con la entidad en la cual desempeñará la función, ni encontrarse litigando contra la misma; y,
- vi. A la fecha de la designación no podrá encontrarse inhabilitado para manejar cuentas corrientes.

b. Para personas jurídicas:

- i. Documentos certificados que acrediten su existencia legal, número del registro único de contribuyentes y el objeto social que tendrá relación con la gestión de cobranza y recuperación de cartera;

ii. Certificado de cumplimiento de obligaciones y existencia legal otorgado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros;

iii. Certificado otorgado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en relación a que la empresa no tiene sanciones pendientes de cumplimiento;

iv. Acreditar experiencia mínima de un (1) año, en actividades de recuperación de cartera, la que se probará con la presentación de al menos tres (3) certificados otorgados por los clientes a quienes prestó el servicio;

v. Nómina de abogados con los que cuenta la empresa, quienes deberán cumplir con los requisitos establecidos para las personas naturales previstos en este artículo; y,

vi. No mantener obligaciones en firme con el Servicio de Rentas Internas o con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a la fecha de la contratación.

El secretario abogado persona natural, podrá ser contratado bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales, que no generará relación de dependencia con la entidad en liquidación.

Los honorarios del secretario abogado se fijarán considerando la tabla contenida en la presente norma, valores que se cargarán al deudor como gastos judiciales.

ARTÍCULO 7.- Previo a emitir la orden de cobro, el contador de la entidad en liquidación, presentará al órgano al que se le haya asignado la competencia de emitir dichas órdenes, un detalle pormenorizado de los créditos y demás obligaciones en favor de la entidad en liquidación que cumplan las condiciones previstas en los artículos 266 y 267 del Código Orgánico Administrativo.

ARTÍCULO 8.- En el término de veinticuatro (24) horas desde que reciba la orden de cobro, el órgano ejecutor registrará por orden alfabético de apellidos, los datos de identificación del deudor, los datos relativos de cada crédito u obligación, inclusive el saldo o cantidad adeudada a la fecha de entrega del título de crédito, los que deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 268 del Código Orgánico Administrativo; y cada una figurará en página distinta para que se anote lo relativo al desenvolvimiento del procedimiento y demás novedades.

SECCIÓN III.- DE LA FASE PRELIMINAR Y DE LAS FACILIDADES DEL PAGO

ARTÍCULO 9.- Previo al inicio del procedimiento coactivo, el órgano ejecutor observará lo previsto en el Capítulo Segundo “Fase preliminar y facilidades de pago”, del título II “Procedimiento de ejecución coactiva”, del Libro Tercero “Procedimientos especiales” del Código Orgánico Administrativo.

SECCIÓN IV.- DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA

ARTÍCULO 10.- En todo lo referente al ejercicio del procedimiento de ejecución coactiva, el responsable de la emisión de las órdenes de cobro y de los títulos de crédito, así como el órgano executor o empleado recaudador, y todos aquellos profesionales que efectúan labores de apoyo en esta tramitación, aplicarán el procedimiento determinado en los capítulos Primero “Reglas generales para el ejercicio de la potestad coactiva”, Segundo “Fase preliminar y facilidades de pago”, Tercero “Fase de apremio” y Cuarto “Tercerías y Excepciones” del Título II “Procedimiento de ejecución coactiva” del Libro Tercero “Procedimientos especiales”, del Código Orgánico Administrativo.

ARTÍCULO 11.- El procedimiento de ejecución coactiva se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respaldará en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación.

El empleado recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para la o el empleado recaudador, la facultad de proceder al ejercicio de la coactiva.

SECCIÓN V.- DEL EMBARGO Y EL DEPÓSITO

ARTÍCULO 12.- El órgano executor ordenará el embargo de los bienes que estime suficientes para satisfacer la obligación, con independencia y sin perjuicio del embargo que pueda disponer sobre los bienes dimitidos por el deudor, para lo cual observará lo dispuesto en la Sección Segunda “Embargo”, del Capítulo Tercero “Fase de apremio”, del Título II “Procedimiento de ejecución coactiva”, del Libro Tercero “Procedimientos Especiales” del Código Orgánico Administrativo.

El órgano executor está facultado para designar depositarios, los que deben actuar en los embargos, secuestros y otras diligencias que se practiquen en los procedimientos coactivos; los que estarán a cargo de la gestión del negocio y tendrá las responsabilidades previstas para los depositario en el Código Orgánico de la Función Judicial y demás leyes afines. Los depositarios rendirán caución en favor de la entidad en liquidación de acuerdo a las normas legales.

ARTÍCULO 13.- La aprehensión de los bienes cuyo embargo se haya ordenado, la realizarán los depositarios, previo el inventario en el que se hará constar el estado en que se encuentran esos bienes, los guardarán en depósito. Para el objeto se podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.

ARTÍCULO 14.- El acta de embargo o secuestro se realizará en duplicado; una copia reposará en la entidad en liquidación, y la otra se incorporará al proceso bajo la custodia del órgano executor, quien para el efecto llevará el libro archivo de actas de embargo.

ARTÍCULO 15.- Salvo lo dispuesto en los artículos siguientes, el depositario guardará inmediatamente los bienes muebles o enseres embargados en las bodegas que mantenga para el efecto. El costo del bodegaje será de cargo del deudor.

ARTÍCULO 16.- Si el embargo es de dinero, éste será depositado inmediatamente por el depositario judicial en la cuenta bancaria de la entidad en liquidación.

ARTÍCULO 17.- Si se embargan los locales de empresas industriales, comerciales, agrícolas, etc., que se encuentran en estado de funcionamiento y producción, el liquidador instruirá, a su juicio, al depositario para que permita que continúe el funcionamiento normal de dicha empresa bajo el control de una persona idónea, bajo su responsabilidad.

ARTÍCULO 18.- El depositario consignará mensualmente en la entidad en liquidación, el valor líquido de los productos o frutos que se hayan obtenido del bien embargado, para que se abonen a los gastos realizados en el proceso coactivo motivo del procedimiento de ejecución coactiva. El comprobante del depósito entregará al órgano executor para que se incorpore en el respectivo expediente. En todo caso, el depositario entregará al liquidador un informe mensual de su gestión, sin perjuicio de rendir las cuentas que la ley impone.

ARTÍCULO 19.- Al terminar el desempeño del cargo por cualquier causa, el depositario presentará al liquidador las cuentas de su administración, documento sin el cual no serán fijados los honorarios definitivos.

ARTÍCULO 20.- El órgano executor controlará periódicamente los bienes embargados. El liquidador removerá inmediatamente al depositario judicial que sea negligente o que cometa alguna incorrección en relación con los bienes, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales a que haya lugar.

SECCIÓN VI.- DEL AVALÚO, REMATE Y ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 21.- El avalúo de los bienes embargados dentro de un juicio coactivo se efectuará por peritos previamente calificados por la Superintendencia de Bancos, que serán designados por el órgano executor. En todo caso, en lo relativo al avalúo, remate y adjudicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

SECCIÓN VII.- TÉRMINOS PARA EL DESPACHO DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA

ARTÍCULO 22.- En caso de que no se cumplan los términos establecidos en el procedimiento coactivo previsto en el Código Orgánico Administrativo, el órgano executor, luego de analizar las causas que ocasionaron el incumplimiento, dispondrá en un plazo no mayor a dos (2) días la inmediata reasignación a otros secretarios abogados.

SECCIÓN VIII.- DE LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS Y HONORARIOS

ARTÍCULO 23.- Actuará como liquidador de costas el contador de la entidad en liquidación sin que pueda percibir honorarios adicionales por esta labor.

SECCIÓN IX.- DE LA RECAUDACIÓN

ARTÍCULO 24.- El órgano ejecutor es el único competente para recibir todo ingreso dentro del juicio coactivo. No podrán efectuar recaudaciones directas los demás encargados del procedimiento.

ARTÍCULO 25.- Todo ingreso proveniente de la recaudación del juicio coactivo será depositado en la cuenta bancaria de la entidad en liquidación dentro de las veinticuatro (24) horas contadas desde su recepción.

ARTÍCULO 26.- Todo cheque deberá ser girado a la orden de la entidad en liquidación, certificado por el banco y cruzado.

ARTÍCULO 27.- Los abonos que efectúe el coactivado de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código Orgánico Administrativo, se imputará a los valores que adeude en el siguiente orden:

- a. Al principal de su crédito;
- b. Intereses;
- c. Indemnizaciones; y,
- d. Costas y honorarios.

Los honorarios del secretario abogado se cancelarán en función de los valores recaudados.

SECCIÓN X.- DE LOS TÍTULOS INCOBRABLES

ARTÍCULO 28.- Todo título de crédito declarado incoachable, luego de agotado el procedimiento de ejecución coactiva, será devuelto al contador de la entidad en liquidación, a fin de levantar el acta en la que conste la baja de aquel, previo al correspondiente informe emitido por el órgano ejecutor.

SECCIÓN XI.- DE LOS GASTOS

ARTÍCULO 29.- Los gastos y costas que se generen en el trámite del procedimiento coactivo y los honorarios, sean estos de secretarios abogados, peritos y depositarios, serán cargados a la cuenta del respectivo deudor, debiendo en cada caso adjuntarse los justificativos correspondientes. La entidad en liquidación suplirá los gastos y costas, hasta que el deudor cubra en su totalidad la obligación.

Los gastos en que incurran el o los secretarios abogados en los procedimientos coactivos, necesarios para la gestión de cobro, tales como, pero sin limitarse a: movilización, personal a su cargo, recursos intelectuales y tiempo empleado, recursos materiales utilizados, impresiones, copias, estarán considerados dentro de los honorarios a percibir.

El reembolso a los secretarios abogados solamente considerará lo siguiente: certificados, copias notariadas, certificadas y compulsas, derechos de certificación y de inscripción en los correspondientes registros; y, otros documentos de carácter legal, debidamente justificados.

Los justificativos originales por costas deberán ser presentados por los secretarios abogados al liquidador, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas posteriores de haberse generado.

SECCIÓN XII.- DE LOS HONORARIOS DEL SECRETARIO ABOGADO

ARTÍCULO 30.- El secretario abogado a cargo del procedimiento coactivo tendrá derecho a percibir honorarios sobre lo efectivamente recuperado, el mismo que se ajustará a la siguiente tabla:

HONORARIOS DE SECRETARIOS ABOGADOS		
BASE DE US\$	HASTA US\$	PORCENTAJE (%)
0,00	50.000,00	10
50.001,00	100.000,00	9
100.001,00	200.000,00	8
200.001,00	300.000,00	7
300.001,00	400.000,00	6
400.001,00	500.000,00	5
500.001,00	600.000,00	4
600.001,00	800.000,00	3
800.001,00	En adelante	2

Si la recuperación se pactara mediante pagos parciales aceptados u otras a favor de la entidad en liquidación, el valor del honorario se cancelará de manera parcial en relación al porcentaje recuperado.

SECCIÓN XIII.- DE LOS HONORARIOS DEL PERITO AVALUADOR

ARTÍCULO 31.- Si el avalúo va a ser practicado por la Superintendencia de Bancos, la entidad en liquidación no deberá cancelar honorarios, pero estará obligada a reintegrar a la Superintendencia de Bancos los gastos por viáticos, pasajes y movilizaciones.

ARTÍCULO 32.- Si el avalúo debe ser practicado por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Bancos, el liquidador fijará los honorarios de tales peritos de conformidad con lo prescrito en las leyes profesionales o artesanales correspondientes.

ARTÍCULO 33.- En caso de que no estén especificados aquellos honorarios, el liquidador atenderá la siguiente tabla:

HONORARIOS DE PERITOS VALUADORES		
AVALÚO DEL BIEN DESDE US\$	AVALÚO DEL BIEN HASTA US\$	MONTO HONORARIOS US\$
0	5.000,00	100,00
5.001,00	10.000,00	150,00

10.001,00	20.000,00	200,00
20.001,00	50.000,00	250,00
50.001,00	100.000,00	300,00
100.001,00	300.000,00	350,00
300.001,00	500.000,00	400,00
500.001,00	1000.000,00	450,00
1000.001,00	En adelante	500,00

ARTÍCULO 34.- Cuando los avalúos de los bienes tengan que efectuarse fuera del perímetro urbano de la matriz de la entidad sometida a un procesos de liquidación, se reconocerá al perito un valor adicional al honorario de treinta dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,00) para cubrir los gastos de alimentación y transporte, cuando el trabajo se lo efectúe el mismo día.

En los casos en que deba pernoctar en otro lugar distinto al del domicilio de la entidad en liquidación se le reconocerá un valor equivalente a treinta dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,00), por concepto de alimentación y transporte, más un veinte por ciento (20%) del honorario que deba percibir, por cada día.

SECCIÓN XIV.- DE LOS DEPOSITARIOS JUDICIALES

ARTÍCULO 35.- El depositario percibirá en calidad de honorarios por diligencia (embargo-entrega del bien para la adjudicación) en la que intervenga dentro del proceso coactivo los valores respectivos de acuerdo a la siguiente tabla:

HONORARIO DE DEPOSITARIO	
AVALÚO DEL BIEN HASTA US\$	MONTO HONORARIO US\$
100.000,00	150,00
300.000,00	300,00
500.000,00	400,00
1'000.000,00	800,00
2'500.000,00 en adelante	1.200,00

ARTÍCULO 36.- El depositario percibirá por el servicio de custodia de los bienes, y posterior a presentar el informe trimestral de gestión, los siguientes honorarios:

AVALÚO DEL BIEN HASTA US\$	MONTO HONORARIO TRIMESTRAL EN RMU
100.000,00	1
300.000,00	1,5
500.000,00	2
1'000.000,00	2,5
2'500.000,00 en adelante	3

ARTÍCULO 37.- El depositario previa autorización del órgano ejecutor para realizar cualquier gasto, podrá pedir la restitución justificada con facturas y cuando la naturaleza del bien lo requiera, de los gastos por concepto de mantenimiento del bien dado en custodia, los que deberán ser verificables, razonables y a precios de mercado.

ARTÍCULO 38.- Los gastos de transporte y movilización del depositario judicial, se pagarán adicionalmente a los honorarios establecidos, previa autorización del órgano ejecutor, quien para el efecto exigirá la presentación de los respectivos justificativos.

Todos los pagos se los realizará bajo la modalidad de contra factura, con el antecedente de la presentación del informe justificativo correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Si el liquidador es funcionario o empleado de la Superintendencia de Bancos, por concepto de todas las actividades que le corresponde desempeñar en virtud de esta norma, no percibirá sueldo ni honorario de ninguna especie.

SEGUNDA.- Las entidades financieras públicas y privadas en procesos liquidatorios, para ajustarse al contenido de la presente norma, adecuarán sus reglamentos internos de organización y funcionamiento.

TERCERA.- Los casos de duda en la aplicación del presente capítulo serán absueltos por la Superintendencia de Bancos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La presente norma entrará en vigencia a partir del 7 de julio del 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Los procedimientos que se encuentran en trámite a la fecha de vigencia de este capítulo, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la disposición legal vigente al momento de su inicio.

TERCERA.- Los liquidadores realizarán las acciones necesarias para que la estructura que mantenían para la ejecución coactiva y los honorarios de secretarios abogados, peritos, depositarios, se ajusten a las disposiciones previstas en este capítulo a partir de su vigencia."

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente norma entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EL REGISTRO OFICIAL.- Dada en la Superintendencia de Bancos, en Quito, Distrito Metropolitano, el veinticinco de junio de dos mil dieciocho.

f.) Christian Cruz Rodríguez, Superintendente de Bancos.

LO CERTIFICO.- Quito, Distrito Metropolitano, el veinticinco de junio de dos mil dieciocho.

f.) Lic. Pablo Cobo Luna, Secretario General, E.

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS.- Certifico que es fiel copia del original.- f.) Lcdo Pablo Cobo Luna, Secretario General, (E).

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PAJÁN**

Considerando:

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera*”; concomitantemente, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define a la autonomía política como “*la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana*”;

Que, el Artículo 240 de la Norma Suprema 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...*”, en concordancia con la disposición mencionada, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce esta facultad normativa para los citados niveles de gobierno;

Que, el Artículo 6 literal k) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prohíbe a las autoridades extrañas a la municipalidad “*emitir dictámenes o informes respecto de las normativas de los respectivos órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, especialmente respecto de ordenanzas tributarias...*”;

Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que “*en el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación*”;

Que, los Artículos 527 al 537 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regulan el impuesto de alcabala;

En uso de las facultades conferidas en los Artículos 7 y 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Expende:

La siguiente **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN EL CANTÓN PAJÁN**

Art. 1.- Objeto.- Son objeto de este impuesto, los siguientes actos o contratos jurídicos de traspaso de dominio de bienes inmuebles:

- a) Los títulos traslativos de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita;
- b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios;
- c) La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes;
- d) Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,
- e) Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.

En el caso anterior, o cuando la escritura que cause el impuesto se otorgue en un cantón distinto al de la ubicación del inmueble, el pago podrá hacerse en la tesorería del cantón en el que se otorgue la escritura.

El tesorero remitirá el impuesto total o su parte proporcional, según el caso, dentro de cuarenta y ocho horas, al tesorero de la municipalidad a la que le corresponda percibir el impuesto. En caso de no hacerlo incurrirá en la multa del tres por ciento (3%) mensual del impuesto que deba remitir, multa que será impuesta por el Contralor General del Estado ha pedido documentado del alcalde de la municipalidad o distrito metropolitano afectado.

La norma anterior regirá también para el caso en que en una sola escritura se celebren contratos relativos a inmuebles ubicados en diversos cantones.

Art. 2.- Sujeto activo.- Corresponde a la Municipalidad de Paján administrar, controlar y recaudar el impuesto que grava los actos y contratos jurídicos que afectan a los inmuebles ubicados dentro del cantón. Tratándose de barcos, se considerará que se hallan situados en el puerto en que se hubiere obtenido la respectiva inscripción.

Cuando un inmueble estuviere ubicado en la jurisdicción del Municipio de Paján y de otro u otros municipios, se cobrará el impuesto en proporción al valor del avalúo de la propiedad que corresponda a la parte del inmueble ubicada en el cantón.

En el caso anterior, o cuando la escritura que cause el impuesto se otorgue en otro cantón distinto al de la ubicación del inmueble, el pago podrá hacerse en la tesorería del cantón en el que se otorgue la escritura; en este caso el Tesorero Municipal remitirá el impuesto total o su parte proporcional, según el caso, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas, al Tesorero Municipal a la que le corresponda percibir el impuesto. En caso de no hacerlo incurrirán en una multa del tres por ciento (3%) mensual del impuesto

que deba percibir, multa que será impuesta por el Contralor General del Estado a petición documentada del Alcalde de la municipalidad afectado.

Esta norma regirá también para el caso en que en una sola escritura se celebren contratos relativos a inmuebles ubicados en diversos cantones.

Art. 3.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos de este impuesto, los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio. Salvo estipulación específica en el respectivo contrato, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía. Cuando una entidad que esté exonerada del pago del impuesto, haya otorgado o sea parte del contrato, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes que no gozan de esa exención.

Prohíbese a las instituciones beneficiarias con la exoneración del pago del impuesto, subrogarse en las obligaciones que para el sujeto pasivo de la obligación le corresponden.

Art. 4.- Adjudicaciones.- Las adjudicaciones que se hicieren como consecuencia de particiones entre herederos o legatarios, socios, y en general, entre copropietarios se considerarán sujetas a este impuesto en la parte en que las adjudicaciones excedan de la cuota a la que cada condómino o socio tiene derecho.

Art. 5.- Reforma, nulidad, resolución o rescisión de los actos o contratos.- No habrá lugar a la devolución del impuesto que se haya pagado en los casos de reforma, nulidad, resolución o rescisión de los actos o contratos, salvo lo previsto en el siguiente inciso; pero la revalidación de los actos o contratos no dará lugar a nuevo impuesto.

Exceptúese de lo dispuesto en el inciso anterior, los casos en que la nulidad fuera declarada por causas que no fueron previstas por las partes; y, en el caso de nulidad del auto de adjudicación de los inmuebles que haya servido de base para el cobro del tributo.

La reforma de los actos o contratos causará el impuesto de alcabala sólo cuando hubiese aumento de la cuantía más alta y el impuesto se causará únicamente sobre la diferencia.

Si para celebrar la escritura pública del acto o contrato que cause este impuesto se lo hubiere pagado, pero el acto o contrato no se hubiere realizado, se tomará como pago indebido previa certificación del Notario respectivo, siguiendo el procedimiento establecido en el Código Orgánico Tributario.

Art. 6.- Base imponible.- La base del impuesto será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, regirá este último.

Si se trata de constitución de derechos reales, la base será el valor de dichos derechos a la fecha en que ocurra el acto o contrato respectivo.

Para la fijación de la base imponible se considerarán las siguientes reglas:

a) En el traspaso de dominio, excepto el de la nuda propiedad, servirá de base el precio fijado en el contrato o acto que motive el tributo, siempre que se cumpla alguna de estas condiciones:

- Que el precio no sea inferior al que conste en los catastros oficiales como valor de la propiedad; y,
- Que no exista avalúo oficial o que la venta se refiera a una parte del inmueble cuyo avalúo no pueda realizarse de inmediato.

En tal caso, el jefe de la dirección financiera podrá aceptar el valor fijado en el contrato u ordenar que se efectúe un avalúo que será obligatorio para las autoridades correspondientes, sin perjuicio del ejercicio de los derechos del contribuyente.

En este caso, si el contribuyente formulare el reclamo, se aceptará provisionalmente el pago de los impuestos teniendo como base el valor del contrato, más el cincuenta por ciento de la diferencia entre ese valor y el del avalúo practicado por la entidad.

Si el contribuyente lo deseara, podrá pagarse provisionalmente el impuesto con base en el avalúo existente o del valor fijado en el contrato, más un veinte por ciento que quedará en cuenta especial y provisional, hasta que se resuelva sobre la base definitiva;

b) Si la venta se hubiere pactado con la condición de que la tradición se ha de efectuar cuando se haya terminado de pagar los dividendos del precio estipulado, el valor del avalúo de la propiedad que se tendrá en cuenta será el de la fecha de la celebración del contrato.

De no haberlo o de no ser posible establecerlo, se tendrá en cuenta el precio de adjudicación de los respectivos contratos de promesa de venta;

- Si se vendieren derechos y acciones sobre inmuebles, se aplicarán las anteriores normas, en cuanto sea posible, debiendo recaer el impuesto sobre el valor de la parte transferida, si se hubiere determinado. Caso contrario, la materia imponible será la parte proporcional del inmueble que pertenezca al vendedor. Los interesados presentarán, para estos efectos, los documentos justificativos al jefe de la dirección financiera de la municipalidad correspondiente y se determinará el valor imponible, previo informe de la asesoría jurídica;
- Cuando la venta de derechos y acciones versare sobre derechos en una sucesión en la que se haya practicado el avalúo para el cobro del impuesto a la renta, dicho avalúo servirá de base y se procederá como se indica en el inciso anterior. El impuesto recaerá sobre la parte proporcional de los inmuebles, que hubieren de corresponder al vendedor, en atención a los derechos que tenga en la sucesión.

- En este caso y en el anterior, no habrá lugar al impuesto de alcabala ni al de registro sobre la parte del valor que corresponda al vendedor, en dinero o en créditos o bienes muebles.
- En el traspaso por remate público se tomará como base el precio de la adjudicación;
- En las permutas, cada uno de los contratantes pagará el impuesto sobre el valor de la propiedad que transfiera, pero habrá lugar al descuento del treinta por ciento por cada una de las partes contratantes;
- El valor del impuesto en la transmisión de los derechos de usufructo, vitalicio o por tiempo cierto, se hará según las normas de la Ley de Régimen Tributario Interno;
- La base imponible en la constitución y traspaso de la nuda propiedad será la diferencia entre el valor del inmueble y el del correspondiente usufructo, calculado como se indica en el numeral anterior;
- La base imponible en la constitución y traspaso de los derechos de uso y habitación será el precio que se fijare en el contrato, el cual no podrá ser inferior, para estos efectos, del que resultare de aplicarse las tarifas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, sobre el veinticinco por ciento del valor del avalúo de la propiedad, en los que se hubieran constituido esos derechos, o de la parte proporcional de esos impuestos, según el caso; y,
- El valor imponible en los demás actos y contratos que estuvieren sujetos al pago de este impuesto, será el precio que se hubiere fijado en los respectivos contratos, siempre que no se pudieren aplicar, por analogía, las normas que se establecen en los numerales anteriores y no fuere menor del precio fijado en los respectivos catastros.

Art. 7.- Rebajas y deducciones.- El traspaso de dominio o de otros derechos reales que se refiere a un mismo inmueble y a todas o a una de las partes que intervinieron en el contrato y que se repitiese dentro de los tres (3) años contados desde la fecha en que se efectuó el acto o contrato anteriormente sujeto al pago del tributo, gozará de las siguientes rebajas:

- a) Cuarenta por ciento (40%), si la nueva transferencia ocurriera dentro del primer año; treinta por ciento (30%), si se verificase dentro del segundo; veinte por ciento (20%), si ocurriese dentro del tercero;
- b) En los casos de permuta se causará únicamente el setenta y cinco por ciento (75%) del impuesto total, a cargo de los contratantes.

Estas deducciones se harán también extensivas a las adjudicaciones que se efectúen entre socios y copropietarios, con motivo de una liquidación o partición a las refundiciones que deben pagar los herederos o legatarios a quienes se les adjudiquen inmuebles por un valor superior al de la cuota a la que tienen derecho.

Art. 8.- Exoneraciones.- Las exenciones son aquellas previstas en el Artículo 534 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- a) El Estado, las municipalidades y demás organismos de derecho público, así como el Banco Nacional de Fomento, el Banco Central, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y los demás organismos que, por leyes especiales se hallen exentos de todo impuesto, en la parte que les corresponda, estando obligados al pago, por su parte, los contratantes que no gocen de esta exención;
- b) En la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, o que pertenezcan al sector de la economía solidaria, previamente calificados como tales por la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, la exoneración será total;
- c) Las ventas de inmuebles en las que sean parte los gobiernos extranjeros, siempre que los bienes se destinen al servicio diplomático o consular, o a alguna otra finalidad oficial o pública, en la parte que les corresponda;
- d) Las adjudicaciones por particiones o por disolución de sociedades;
- e) Las expropiaciones que efectúen las instituciones del Estado;
- f) Los aportes de bienes raíces que hicieren los cónyuges o convivientes en unión de hecho a la sociedad conyugal o a la sociedad de bienes y los que se efectuaren a las sociedades cooperativas, cuando su capital no exceda de diez remuneraciones mensuales mínimas unificadas del trabajador privado en general. Si el capital excediere de esa cantidad, la exoneración será de solo el cincuenta por ciento del tributo que habría correspondido pagar a la cooperativa;
- g) Los aportes de capital de bienes raíces a nuevas sociedades que se formaren por la fusión de sociedades anónimas y en lo que se refiere a los inmuebles que posean las sociedades fusionadas;
- h) Los aportes de bienes raíces que se efectúen para formar o aumentar el capital de sociedades industriales de capital solo en la parte que corresponda a la sociedad, debiendo lo que sea de cargo del tradente;
- i) Las donaciones que se hagan al Estado y otras instituciones de derecho público, así como las que se efectuaren en favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás organismos que la ley define como entidades de derecho privado con finalidad social o pública y las que se realicen a sociedades o instituciones particulares de asistencia social, educación y otras funciones análogas, siempre que tengan estatutos aprobados por la autoridad competente; y,

- j) Los contratos de transferencia de dominio y mutuos hipotecarios otorgados entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y sus afiliados.

Estas exoneraciones no podrán extenderse a favor de las otras partes contratantes o de las personas que, conforme a las disposiciones de este Código, deban pagar el cincuenta por ciento de la contribución total. La estipulación por la cual tales instituciones tomaren a su cargo la obligación, no tendrán valor para efectos tributarios.

De conformidad con el inciso segundo del Artículo 536 del citado código, están exentos del pago de todo impuesto, tasa o contribución provincial o municipal, inclusive el impuesto de plusvalía, las transferencias de dominio de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil.

Art. 9.- Tarifa.- Sobre la base imponible de los predios urbanos se aplicará el cero coma cinco por ciento (0.5%) y en los predios rurales se aplicará el uno por ciento (1%).

Art. 10.- Impuestos adicionales.- En el caso que exista convenio con el Consejo Provincial conforme lo dispone el Artículo 6 literal i) del COOTAD, el impuesto del 0,001 por ciento adicional a las alcabalas contenido en el Artículo 180 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se cobrará conjuntamente con el impuesto a las alcabalas, debiéndose transferir a su beneficiario, en los plazos señalados en el correspondiente convenio.

El monto del impuesto adicional no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la tarifa básica que establece el Art. 9 de esta ordenanza, ni la suma de los adicionales excederá del cien por ciento (100%) de esa tarifa básica. En caso de que excediere, se cobrará únicamente un valor equivalente a ese cien por ciento (100%), que se distribuirá entre los partícipes.

Art. 11.- Obligaciones de notarios y registradores.- Los Notarios, antes de extender una escritura de las que cause impuesto de alcabala, según lo determinado en el Art. 1 de esta ordenanza, pedirán al Director Financiero Municipal, que extienda un certificado con el valor del inmueble, según el catastro correspondiente, debiéndose indicar en ese certificado el monto del impuesto municipal a recaudarse, así como el de los adicionales, si los hubiere.

Los Notarios no podrán extender las antedichas escrituras, ni los Registradores de la Propiedad inscribirlas, sin que se les presenten los comprobantes de pago del tributo y sus adicionales, así como los certificados en los que conste que los contratantes no adeudan por ningún concepto a esta municipalidad, debiéndose incorporar estos comprobantes y certificados a la escritura. En los legados, el Registrador de la Propiedad previa inscripción deberá solicitar el pago de la alcabala.

En el caso de las prescripciones adquisitivas de dominio, el juez, previo a ordenar la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad, deberá disponer al contribuyente el pago del impuesto de alcabala.

Los notarios y los registradores de la propiedad que contravinieren a estas normas, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, y serán sancionados con una multa igual al ciento por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar.

Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctuará entre el 25% y el 125% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general, según su gravedad.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad que contravinieren a estas normas, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, e incurrirán además, en una multa igual al cien por ciento (100%) del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar; y, aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, se les aplicará una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%)¹ de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que la impondrá el Alcalde.

Art. 12.- Proceso de cobro.- De acuerdo con lo señalado en el artículo anterior, los Notarios deben informar al Director Financiero Municipal acerca de las escrituras que vayan a celebrarse y la cuantía de las mismas.

Tal informe irá a conocimiento de la Jefatura de Avalúos y Catastros, que verificará el valor de la propiedad que conste en el catastro correspondiente, el mismo que será anotado y certificado al margen del documento en trámite, con lo cual pasará al Área de Rentas Municipales, a fin de que se calcule el impuesto de alcabala y sus adicionales y se expida el correspondiente título de crédito, el mismo que luego de ser refrendado por el Director Financiero y anotado en el Registro de Títulos de Crédito y contabilizado, pasará a la Tesorería Municipal para su recaudación.

Art. 13.- Reclamos y recursos.- Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá de acuerdo a lo previsto en el Código Orgánico Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERO.- En todos los procedimientos y aspectos no previstos en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario, Código Orgánico General de Procesos y demás cuerpos legales, que sean aplicables.

SEGUNDO.- Se dispone su publicación en el Registro Oficial y en la página web de la municipalidad.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, el día viernes once de mayo del año dos mil dieciocho.

f.) Lcdo. Galo Borbor Flores, Alcalde del Cantón Paján.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General, (E), GAD Municipal de Paján.

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- El infrascrito Secretario General encargado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, certifica que la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN EL CANTÓN PAJÁN**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Paján, en dos sesiones ordinarias distintas, celebradas los días 04 y 11 de mayo de 2018, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 11 de mayo de 2018.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General, (E), GAD Municipal de Paján.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN.- En Paján a los 14 días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, a las 9H00, de conformidad con lo establecido en el inciso 4 del art. 322 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde, el original y cuatro copias de la presente Ordenanza, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General, (E), GAD Municipal de Paján.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PAJÁN.- Paján, 17 días del mes de mayo de 2018.- 11H15, de conformidad con lo que establece el Art. 322, inciso 5to, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN EL CANTÓN PAJÁN**, para que entre en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución. **CÚMPLASE.**

f.) Lcdo. Galo Borbor Flores, Alcalde del Cantón Paján.

CERTIFICO: Que el señor Lcdo. Galo Borbor Flores en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, firmó y sancionó **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN EL CANTÓN PAJÁN**, a los diecisiete días del mes de mayo del año dos mil dieciocho.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General, (E), GAD Municipal de Paján.

CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJAN**Considerando:**

Que, el numeral 2 del artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, estable Que todas las personas son iguales y gozan de los mismos derechos, deberes y oportunidades; y que nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio económica, condición migratoria, orientación sexual estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física y de cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionara toda forma de discriminación. El estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real a favor de los titulares de derechos que se encuentran en situación de desigualdad.

Que, el artículo 36 de la Constitución determina que “las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos públicos y privados, en general en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerarán personas adultos mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad”.

Que, el artículo 37 de la Constitución garantiza a las personas adultas mayores, entre otros los siguiente derechos: “5. Exenciones en el régimen tributario”

Que, el artículo 47 de Constitución de la República del Ecuador, señala que el estado garantizara políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procuraran la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social, reconociendo entre otros derechos; rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos, excepción en el régimen tributario y el acceso de maneta adecuada a todos los bienes y servicios.

Que, el artículo 238 de Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza la autonomía política administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el 240 de Constitución de la República del Ecuador establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y sus jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 301 de la Constitución establece que solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones, y estas se crearán y regularán de acuerdo a la ley; lo que guarda armonía con los artículos 55 literal e) y 57 letra c) del Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el artículo 186 del Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los Gobiernos Municipales a “crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanza, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, 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 la plusvalía”.

Que, el artículo 14 de la Ley del Anciano determina que “Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente”.

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

Que, la ley Orgánica de Discapacidades, en su Sección Octava establece las excepciones y aplicaciones de tarifas preferentes en la presentación de servicios públicos y régimen tributario a favor de las personas con discapacidad.

Que, en uso de las facultades privativas determinados en los literales a y d del artículo 57 del código orgánico de organización territorial autonomía y descentralización.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EXENCIONES DE TRIBUTOS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES Y DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDADES POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN.

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto asegurar y garantizar la vigencia plena de los derechos de los adultos mayores y las personas con discapacidad, haciendo posible el derecho al buen vivir, eliminado cualquier forma de discriminación en contra de las personas con discapacidad.

Art. 2.- Ámbito.- La presente ordenanza garantiza la plena vigencia y aplicación de los derechos garantizados en la constitución de la República del Ecuador, tratados en instrumentos internacionales de derechos humanos, la ley del Anciano y Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 3.- Sujeto Activo.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, a través de la Dirección Financiera, la cual a través del departamento respectivo aplicará la exenciones de tributos municipales establecidos en la presente ordenanza a favor de las personas adultas mayores y personas con discapacidad.

Art. 4.- Sujeto Pasivo.- Los sujetos pasivos son:

- a) Personas adulto mayor.-** para los efectos de la presente ordenanza, se considera a toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad, sean nacionales o extranjeros, que tengan su domicilio o residan legalmente en el cantón Paján. Para justificar su condición se exigirá únicamente la cédula de ciudadanía o el documento legal que acredite a los extranjeros, de conformidad con la ley del Anciano.
- b) Personas con discapacidad.-** Deberán presentar el Carnet otorgado por el CONADIS actualizado a partir de la vigencia de la ley.

En caso de ser representante legal, que no resulte ser el padre o madre de una persona con discapacidad deberá presentar copia de cédula, certificado de votación, copia del documento de resolución y/o sentencia dictado por la autoridad competente, y copia del carné del representado.

En caso de Instituciones jurídicas que intervienen en el ámbito de las discapacidades presentarán copias del Acuerdo Ministerial, Estatuto, documentos del representante legal y certificado de registro en el CONADIS.

Para la aplicación de este artículo los requisitos se presentarán por una sola vez, acompañada de la petición formal a través de un formulario dirigido a la Dirección Financiera del GAD Municipal de Paján.

Art. 5.- Tributos Sujetos de Exoneración.- Exonérese el porcentaje del tributo a las personas determinadas en el artículo 4 de la presente ordenanza.

ADULTO MAYOR

- a) Se exonera a toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad de los impuestos municipales, para la exoneración de este impuesto se considerarán que sus ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos municipales.

Si la renta o patrimonio excediera de las cantidades antes citadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

En el caso que ambos cónyuges sean adultos mayores se exonera el 100% del impuesto, caso contrario si solo uno es considerado adulto mayor será del 50%. Para el efecto deberá presentar por única vez la cédula de ciudadanía de ambos.

En caso que estos tributos municipales correspondan a varias personas, se aplicará la parte proporcional al adulto mayor; y, en el caso que el tributo corresponda a más de dos personas adultas mayores, se aplicará equitativamente.

- b) **Pago de la contribución especial de mejora.-** Las personas de la tercera edad tendrán la exoneración del 50% del pago de la contribución especial de mejora, esta excepción se aplicará siempre y cuando el patrimonio no exceda de 500 remuneraciones básicas del trabajador privado en general.

- c) **Pago de tasas por prestación de servicios técnicos municipales.-** Las personas de la tercera edad, serán beneficiarios de un descuento del 50% en las tasas por servicios técnicos, esta excepción se aplicará siempre y cuando el patrimonio no exceda de 500 remuneraciones básicas del trabajador privado en general.

PERSONAS CON DISCAPACIDAD

- a) **Pago de tarifas por espectáculos públicos.-** Las personas con discapacidad tendrán una exoneración del 50% en las tarifas de los espectáculos públicos.

- b) **Pago de impuesto predial.-** Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a las personas con discapacidad. Estos tendrán la exoneración del 50% del pago del impuesto predial. Esta sección se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de 500 remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor se cancelará la parte proporcional del excedente.

- c) **Pago de la contribución especial de mejora.-** Las personas con discapacidad y/o personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección

o cuidado a las personas con discapacidad, tendrán la exoneración del 50% del pago de la contribución de mejora esta excepción se aplicará sobre un solo inmueble con avalúo máximo de 500 remuneraciones básicas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará el proporcional de excelente.

- d) **Pago de impuesto a los vehículos.-** Las personas con discapacidad que importen o adquieran vehículos tendrán la exoneración según la tabla del grado de discapacidad del literal g) del artículo 5.

- e) **Pago de tasas por prestación de servicios técnicos municipales.-** Las personas con discapacidad, sus padres o representantes legales que tengan bajo su dependencia a una persona con discapacidad y las instituciones públicas o personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro que trabajen a favor de las personas con alguna discapacidad serán beneficiarios de un descuento en las tasas por servicios técnicos, de acuerdo a la siguiente tabla:

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

Art. 6.- Excepción de los aranceles registrales.- Se aplicará la exoneración de 50% de pago de la tasa que incluya aranceles y gastos generales en el registro de la propiedad del cantón Paján, de conformidad con la tabla de aranceles vigentes a la fecha de la exoneración.

Esta exoneración se aplicará de la siguiente manera:

PERSONAS TERCERA EDAD

- a) Cuyos bienes inmuebles en el cantón Paján no exceden de las 500 remuneraciones unificadas del trabajador privada en general. En caso de superar este valor no será sujeto de exoneración alguna.

PERSONAS CON DISCAPACIDAD

- b) Cuyos bienes inmuebles en el cantón Paján no exceden de las 500 remuneraciones unificadas del trabajador privada en general. En caso de superar este valor no será sujeto de exoneración alguna.

- c) Cuando se requiera certificados de propiedad, gravámenes, limitaciones de dominio y certificados de índices de propiedad, los solicitantes serán acreedores de la exoneración del 50% del costo total de los mismos, independientemente de número de copropietarios, en caso de haberlos independientemente de su patrimonio.

Los usuarios serán beneficiarios de esta exoneración siempre que se trate del propietario del bien, y únicamente en la parte proporcional que le correspondan de los servicios de registro de propiedad en el caso de que existan varios usuarios.

La exoneración será por una sola vez, a excepción de los trámites señalados en el literal c) de este artículo.

Art. 7.- Accesibilidad.- Se garantiza a las personas adulto mayor y con discapacidad la accesibilidad y utilización de bienes y servicios de la sociedad, eliminando barreras que impide o dificulten su normal desenvolvimiento e integración social. En toda obra pública y privada de accesos públicos, urbanos y rurales, deberán proveerse en las instalaciones adecuadas para personas con discapacidad.

Los estacionamientos de uso público, espacio exclusivos para vehículos que transporten o sean conducidos por personas con discapacidad físico-motoras, ubicados a las entradas de las edificaciones y/o ascensores, en los porcentajes que establecen en reglamento general.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los beneficios tributarios previstos en la ley del Anciano y la Ley Orgánica de Discapacidades y esta Ordenanza, se aplicara de manera general para todas las personas adulto mayor y que adolezcan o padezcan de alguna discapacidad, de conformidad a los porcentajes establecidos en la Ley del Anciano y el Reglamento General de Ley Orgánica sobre Discapacidades.

SEGUNDA.- Se prohíbe hacer extensivo estas exoneraciones a personas que no tengan la edad para acogerse a los descuentos de la tercera edad y discapacidad alguna, de conformidad a los disponen el artículo 36 del Código Orgánico Tributario.

TERCERA.- Para efectos del cumplimiento de la presente ordenanza se impulsará la conformación de una veeduría ciudadana integrada por representantes de las organizaciones y asociaciones de personas con discapacidad.

CUARTA.- En todo lo que no se encuentran previstos en la presente ordenanza se aplican los dispuestos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley del Anciano, Ley Orgánica de Discapacidades, Código Orgánico Tributario, y demás normas convenios y tratos que contengan derechos a favor de las personas con discapacidad.

QUINTA.- Se dispone su publicación y difusión en el Registro Oficial y en la página web de la institución.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada cualquier ordenanza o reglamentación que contravenga la vigencia de la presente normativa municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el órgano legislativo, y lo dispuestos en la disposición general quinta

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, el día viernes diecinueve de enero del año dos mil dieciocho.

f.) Lcdo. Galo Borbor Flores, Alcalde del Cantón Paján.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General, (E), GAD Municipal de Paján.

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- El infrascrito Secretario General encargado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, certifica que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LAS EXENCIONES DE TRIBUTOS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES Y DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDADES POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Paján, en dos sesiones ordinarias distintas, celebradas los días 12, y 19 de enero de 2018, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 19 de enero de 2018.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General, (E), GAD Municipal de Paján.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN.- En Paján a los 22 días del mes de enero del año dos mil dieciocho, a las 9H00, de conformidad con lo establecido en el inciso 4 del art. 322 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde, el original y cuatro copias de la presente Ordenanza, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E), GAD Municipal de Paján.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PAJÁN.- Paján, 25 de enero de 2018.- 10H30, de conformidad con lo que establece el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LAS EXENCIONES DE TRIBUTOS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES Y DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDADES POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**, para que entre en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución. **CÚMPLASE.**

f.) Lcdo. Galo Borbor Flores, Alcalde del Cantón Paján.

CERTIFICO: Que el señor Lcdo. Galo Borbor Flores en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, firmó y sancionó **LA ORDENANZA QUE REGULA LAS EXENCIONES DE TRIBUTOS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES Y DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDADES POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**, a los 25 días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General, (E), GAD Municipal de Paján.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**

Considerando:

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera”; concomitantemente, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define a la autonomía política como “la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana”;*

Que, el Artículo 240 de la Norma Suprema establece que *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”*.

Que, el Artículo 6 literal k) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prohíbe a las autoridades extrañas a la municipalidad *“emitir dictámenes o informes respecto de las normativas de los respectivos órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, especialmente respecto de ordenanzas tributarias...”*;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce la facultad normativa a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que *“en el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación”;*

Que, los Artículos 556 al 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regulan el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos;

En uso de las facultades conferidas en los Artículos 7 y 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Expende:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA
ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA
TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y
PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PAJÁN**

Art. 1.- Objeto.- Son objeto de este impuesto las utilidades que provengan de la transferencia de dominio de predios urbanos en la cual se pone de manifiesto una utilidad y/o plusvalía, de conformidad con las disposiciones de la Ley y esta Ordenanza.

Para la aplicación de este impuesto, se consideran predios urbanos todos aquellos que se encuentran ubicados en zonas urbanas y urbanizables del cantón Paján de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) o los instrumentos de ordenamiento territorial que los sustituyan o modifiquen.

Art. 2.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a las utilidades es el Gobierno Municipal de Paján, administrado por la Dirección Financiera a través de su departamento de Rentas Municipales.

Art. 3.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, quienes en su calidad de dueños de los predios ubicados en el área urbana o de expansión urbana, los vendieren, obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real; los adquirentes, hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta.

El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a efectuar el requerimiento a la municipalidad a fin de que inicie la coactiva para el pago del impuesto pagado por él directamente y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación y se hubiese obligado a cumplirla.

Para los casos de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho, cuando se trate de herencias, legados o donaciones.

Art. 4.- Base Imponible y deducciones.- La base imponible del impuesto a las utilidades es la utilidad y/o plusvalía que se pone de manifiesto con ocasión de la producción del hecho generador.

Para el cálculo de la base imponible, al valor del inmueble con el que se transfiere el dominio, se aplicarán las deducciones previstas en los Artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para efectos de la aplicación de este tributo se considera valor de la propiedad aquel que resulte mayor entre los siguientes: a) el previsto en los sistemas catastrales a cargo

del Gobierno Municipal a la fecha de transferencia de dominio; o, b) el que consta en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

De conformidad con el inciso segundo del Artículo 536 del citado código, están exentos del pago de todo impuesto, tasa o contribución provincial o municipal, inclusive el impuesto de plusvalía, las transferencias de dominio de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil.

Art. 5.- Tarifa.- Sobre la base imponible determinada, según lo establecido en la normativa anterior, se aplicará el impuesto del dos por ciento (2%) sobre las utilidades y plusvalía, que provenga de la transferencia de inmuebles urbanos.

La tarifa en casos de transferencia de dominio a títulos gratuito será del 1% que se aplicará a la base imponible, cuando se trate de donaciones a instituciones públicas y/o instituciones sin fines de lucro.

Art. 6.- Infraestructura.- 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.

Art. 7.- Cobro.- El Departamento de Rentas Municipales, al mismo tiempo de efectuar el cálculo del impuesto de alcabala, establecerá el monto que debe pagarse por concepto de impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos y procederá a la emisión de los títulos de créditos correspondientes, los mismos que serán luego refrendados por la Directora Financiera o Director Financiero Municipal, o quien haga sus veces, y pasarán a la Tesorería Municipal para su correspondiente cobro.

Art. 8.- Obligaciones de los Notarios.- Los Notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere esta ordenanza, sin la presentación del recibo de pago de los impuestos, otorgado por la respectiva Tesorería municipal o la autorización de la misma.

Los Notarios que contravinieren lo establecido en esta ordenanza, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, y serán sancionados con una multa igual al cien por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar.

Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el veinticinco por ciento del salario unificado del trabajador en general y de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 9.- Reclamos y recursos.- Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá de acuerdo a lo contemplado en el Código Orgánico Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todos los procedimientos y aspectos no previstos en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario, Código General de Procesos y demás cuerpos legales, que sean aplicables.

SEGUNDA.- Se dispone su publicación y difusión en el Registro Oficial y en la página web institucional.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, el día viernes trece de abril del año dos mil dieciocho.

f.) Lcdo. Galo Borbor Flores, Alcalde del Cantón Paján.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E), GAD Municipal de Paján.

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- El infrascrito Secretario General encargado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, certifica que la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PAJÁN**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Paján, en dos sesiones ordinarias distintas, celebradas los días 06 y 13 de abril de 2018, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 13 de abril de 2018.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E), GAD Municipal de Paján.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN.- En Paján a los 16 días del mes de abril del año dos mil dieciocho, a las 9H00, de conformidad con lo establecido en el inciso 4 del art. 322 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde, el original y cuatro copias de la presente Ordenanza, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E), GAD Municipal de Paján.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PAJÁN.- Paján, 19 días del mes de abril de 2018.- 11H00, de conformidad con lo que establece el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA PARA LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PAJÁN**, para que entre en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución. **CÚMPLASE**

f.) Lcdo. Galo Borbor Flores, Alcalde del Cantón Paján.

CERTIFICO: Que el señor Lcdo. Galo Borbor Flores en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, firmó y sancionó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PAJÁN**, a los diecinueve días del mes de abril del año dos mil dieciocho.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E), GAD Municipal de Paján.

**CONCEJO MUNICIPAL DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN PAJÁN**

Considerando:

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paján conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, *“formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, *“elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, el COOTAD en su artículo 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. 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 artículo 489, letra c), establece como fuente de la obligación tributaria a las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el COOTAD en el artículo 491, letras a) y 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 urbana”* y *“el impuesto sobre la propiedad rural”*;

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

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 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 sus artículos 494 y subsiguientes, establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales;

Que, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

Que, el COOTAD en el artículo 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, con fecha julio 30 de 2016, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 615, se publicó la “Ordenanza reformativa a 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 2015-2016”;

Que, El Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos–Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

Que, la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores, agrega y modifica algunos articulados de la normativa vigente, que establecen obligaciones respecto a la determinación del avalúo de los bienes inmuebles; y,

Que, La Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, deroga o modifica artículos del COOTAD relacionados a la valoración de bienes inmuebles;

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 PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PAJÁN, PARA EL BIENIO 2018-2019

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación de la Ordenanza.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Paján.

Artículo 3.- Objeto.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, centros poblados y cabeceras parroquiales rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo 4.- Terminología.- Para los efectos de esta ordenanza, se aplicarán las siguientes terminología:

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 URBANO.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, 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.

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; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón

SECTORES HOMOGÉNEOS.- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD PAJÁN.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján.

SISTEMA CATASTRAL PREDIAL: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizados

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

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Artículo 5.- Documentación e información complementaria.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano, en formato físico o digital;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 6.- Dominio o Propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Artículo 7.- Del mantenimiento catastral.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 8.- Del Registro Catastral.- Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Paján deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos, que se utilizará de manera multifuncional en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón Paján.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados y rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 9.- Integración de los registros catastrales.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifuncional y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno, materno y nombre(s).

- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 10.- Dependencias Municipales responsables.- Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del jefe de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

El Jefe de Avalúos y Catastro queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales.

A la Dirección Financiera, a través de la Unidad Municipal de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos.

Al área que haga las veces de la Planificación Territorial, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

Al área Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras.

Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado por la Unidad de Avalúos y Catastros.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 11. - De la formación del catastro predial. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Orto fotos geo referenciadas, y restitución cartográfica, y/o levantamiento topográfico.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Unidad de Avalúos y Catastros, los propietarios y poseedores de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Paján para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales

en las ventanillas de la Unidad de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD Paján.

El jefe de Avalúos y Catastros, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 12.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 13.- Inventario catastral. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 14.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Unidad de Avalúos y Catastros, a través del área de

Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Paján, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2018-2019, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 15.- De los predios sin edificaciones y/ o no terminadas.- El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) **Pedio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.-** Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) **Pedio sin edificación.-** Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 16.- De los propietarios.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Unidad de Información, Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Paján y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 17.- Existencia del hecho generador.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial digital (Anexo 2), con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.

3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Restricciones.
7. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Artículo 18.- Avalúo de la propiedad urbana.- Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

18.1. Avalúo del terreno

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 urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo

urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Información, Avalúos y Catastros.

18.2. Cálculo del avalúo del terreno

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por los Factores de Afectación y por la superficie del terreno.

$$AT = VUS \times FA \times ST$$

AT: Avalúo del terreno

VUS = Valor unitario del suelo

FA: Factores de Afectación

ST: Superficie de terreno

Para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de afectación y el producto de éste no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior. Para efectos de su cálculo se utilizará la siguiente fórmula y factores de ajustes:

Factores de Ajuste

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad y sobre todo realizando un análisis en función de la realidad del cantón, y en función de la ficha catastral; a continuación, se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación catastral.

Frente

Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 6 metros, el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 6 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 3.0 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en zona o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a 6 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del Valor Catastral Unitario de Suelo Urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 6 m., el factor será igual a 1.00.

Es importante señalar que la municipalidad puede cambiar el valor de la constante en función de la normativa de regulación urbana existente, la misma que tiene sus reglamentos establecidos por sectores.

Fórmula:

$$Ff = \sqrt{(F/k)} \text{ (no será mayor a 1) ni menor a 0.94}$$

Simbología:

Ff: Factor de frente

F: Frente del predio en estudio

k: Coeficiente igual 6

Profundidad

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad - frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente

Se aplica cuando la relación sea mayor a cuatro, y no será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea menor a 4 veces, en estos casos el factor será 1

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.94

Fórmula:

$$Fp = \sqrt{(F/p)} k$$

Simbología:

Fp: Factor por profundidad.

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

k: Coeficiente igual a 3.

Topografía

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso, el porcentaje o factor a utilizarse esta acorde a la tabla que a continuación se indica:

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Semi Plano	0.99
Pendiente Tenue	0.98
Pendiente pronunciada	0.96
Pendiente Excesiva	0.95

Factor Forma.

Los predios pueden tener formas diversas, en el caso particular del cantón Paján, se ha podido comprobar que las formas por lo general son regulares, pero para los casos

donde la forma sea irregular se ha establecido la siguiente metodología para poder encontrar el factor forma del predio, para esto se ha establecido una matriz donde se analiza 2 variables, por una parte el número de lados y por otra el número de ángulos rectos internos existentes del predio, con esta matriz lo que queremos llegar a concluir es que en caso de que un predio tenga las peores condiciones en cuanto a su forma, tendrá un factor de 0,7, y en caso de que tenga las condiciones óptimas (4 lados, 4 ángulos rectos) el factor sea 1, es decir no altere el costo del predio, con esto se cubre las posibilidades múltiples que existen para poder describir la forma del predio.

		N° Ángulos Rectos									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o +
N° Lados	3	0.97	0.97								
	4	0.97	0.98	0.98		1					
	5	0.97	0.97	0.99	0.99						
	6	0.97	0.99	0.98	0.98	0.98	0.99				
	7	0.97	0.97	0.97	0.97	0.98	0.99				
	8	0.97	0.98	0.97	0.97	0.98	0.99	0.99			
	9 o +	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.96	0.98	0.98	0.99	0.99

En función de la cantidad de lados y de números de ángulos rectos existentes se escoge el coeficiente que este en la intersección de las 2 variables.

INESTABLE	0.95
ROCOSO	0.95

Factor de superficie

Es el ajuste que se obtiene de la relación existente entre la superficie de un predio comparado con el lote tipo catastral. Este factor no aplicará en aquellos predios ubicados en zonas, fraccionamientos, parques o corredores industriales o cuando cuenten con las características de parques industriales; en estos casos el valor catastral unitario de suelo publicado o provisional considerará el ajuste correspondiente.

Accesibilidad a servicios (Alcantarillado, Agua Potable, Energía Eléctrica)

Tres servicios	1.00
Dos Servicios	0.95
Un Servicio o menos	0.80

SUPERFICIE m2 COEFICIENTE

1	1.00-1,200.00	1.00
2	1,201.00-2,500.00	0.98
3	2,501.00-5,000.00	0.96
4	Más de 5,000-	0.94

Material de vías

HORMIGÓN ARMADO	1.00
ASFALTO	1.10
ADOQUÍN	1.00
DOBLE RIEGO	0.94
LASTRADO	0.90
TIERRA	0.80
EMPEDRADA	0.90

Factor Localización dentro de la manzana

Dependiendo de su ubicación, el predio podrá ser premiado o castigado de acuerdo a las siguientes características:

- Lote intermedio 1.00
- Interior sin acceso propio 0.80
- En esquina 1.20

Infraestructura complementaria y servicios (Aceras, Bordillos, teléfono Fijo, Recolección de calles)

5 servicios	1.00
4 servicios	0.95
3 servicios	0.90
2 servicios	0.80
1 servicios o menos	0.60

Características del suelo

SECO	1.00
INUNDABLE	0.95

18.3 Avalúo de Edificaciones

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a

través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

18.4. Cálculo del avalúo de las edificaciones

Método de Reposición

El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual.

La Depreciación

Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

$$Ac = Sc \times Fa \times Fc \times Ec \times Fd$$

Ac: Avalúos de la construcción

Sc: Superficie de piso/bloque

Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción

Fc: Factor de correlación

Ec: Estado de Conservación

Fd: Factor de depreciación

COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Estructura

- Columnas
- Vigas y Cadenas

- Contrapiso

- Paredes

- Escaleras

- Cubierta/Entrepiso

Acabados

- Pisos

- Revestimiento interior

- Revestimiento exterior

- Escalera

- Puertas

- Tumbado

- Cubierta

- Ventana

- Cubre Ventana

- Closet (elemento utilizado en la ficha y ordenanza vigente), se plante no utilizar este elemento, ya que su aporte al valor de la edificación es marginal, además de ser un elemento que el propietario confunda o distorsione al llenar la ficha catastral

Instalaciones

- Eléctrica

- Sanitarias

- Agua Potable

- Baños

- Especiales

Estado de conservación

- Bueno

- Regular

- Malo

- Ruina

Factores componentes de la construcción

Estructura

COLUMNAS										VIGAS Y CADENAS					ENTREPISO									
-	No tiene																							
2.5608	Hormigón Armado																							
1.4130	Pilotes																							
1.2895	Hierro/Acero																							
0.8525	Madera Fina																							
0.5300	Madera Común																							
0.3286	Bloque/Ladrillo																							
0.3893	Piedra																							
0.5709	Caña																							
0.3286	Adobe/Tapiál																							
-	No Tiene																							
1.0062	Hormigón Armado																							
0.8820	Hierro/Acero																							
0.6170	Madera Fina																							
0.2303	Madera Común																							
0.0936	Caña																							
-	No Tiene																							
0.7080	Hormigón Armado (Losa)																							
0.2925	Hierro/Acero																							
0.4220	Madera Fina																							
0.0959	Madera Común																							
0.2306	Madera Ladrillo																							
0.2280	Bóveda de ladrillo																							
0.2088	Bóveda de Piedra																							
0.0397	Caña																							

PAREDES			ESCALERAS			CUBIERTA		
-	No Tiene		-	No Tiene		-	No Tiene	
0.9314	Hormigón Armado		0.0946	Hormigón Armado		3.6494	Hormigón Armado	
1.1618	Bloque		0.0851	Hormigón Ciclopeo		1.4328	Metálica	
1.2615	Ladrillo		0.0680	Hormigón Simple		1.0671	Madera Fina	
1.3384	Madera Fina		0.0402	Hierro		0.4607	Madera Común	
0.8338	Madera Común		0.0890	Madera Fina		2.9579	Estereoestructura	
0.4602	Caña		0.0114	Madera Común		0.4372	Caña	
1.2543	Piedra		0.0251	Caña				
1.0000	Gypsum		0.0159	Ladrillo				
0.5130	Tapial		0.0199	Piedra				
0.5070	Baraqueque							
0.7011	Fibro Cemento							

Acabados

PISOS			REVESTIMIENTO INTERIOR		
-	No Tiene		-	No Tiene	
4.5439	Marmol		0.5514	Encementado	
2.1097	Marmeton		2.5473	Madera Fina	
1.3375	Marmolina		1.4814	Madera Común	
1.6228	Cerámica		0.3795	Caña	
1.4230	Mader Fina/Parquet/Tablón		2.9950	Marmol	
0.2150	Madera Común /Duela		2.1150	Marmeton	
			1.2350	Marmolina	
			1.2240	Cerámica	
			0.6675	Baldosa	
			1.4409	Azulejo	
			4.6952	Ladrilloarmamental	
			0.3480	Enquinche	

REVESTIMIENTO EXTERIOR			ESCALERAS			PUERTAS		
-	No Tiene		-	No Tiene		-	No Tiene	
0.2546	Encementado		0.0089	Encementada		1.3027	Madera Fina	
5.4182	Marmol		0.0280	Madera Fina		0.9331	Madera Común	
5.4182	Marmeton		0.0138	Madera Común		1.4949	Aluminio	
5.4182	Marmolina		0.1891	Marmol		0.6405	Enrollable	
0.4060	Cerámica		0.1891	Marmeton		0.0824	Hierro/Madera	
0.2227	Baldosa		0.1891	Marmolina		0.0300	Madera/Malla	
2.4567	Aluminio		0.0623	Cerámica		0.8174	Tol Hierro	
0.2086	Champiado		0.0181	Baldosa		0.0150	Caña	
0.1611	Enquinche		0.3531	Grafiado/Champiad				
			0.0759	Piedra/Ladrillo orna				
			0.0150	Caña				

TUMBADOS			CUBIERTA		
-	No Tiene		-	No Tiene	
1.2486	Madera Fina		0.4073	Encementado	
0.7852	Madera Común		0.7069	Fibro cemento	
0.3684	Encementado		0.6345	Teja Común	
0.4040	Champiado		1.3694	Teja Vidriada	
0.1610	Caña		0.6969	Zinc	
0.8000	Gypsum		0.1170	Cady	
			0.8165	Rubero/Domo	
				Traslúcido/Poliet ileno	
			1.4138	Baldosa/Cerámica	
			0.3811	Tejuelo	

VENTANAS							CUBRE VENTANA							CLOSET				
No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio/Vidrio	Enrollable	Hierro	Madera/Malla	No Tiene	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Caña	Aluminio	Enrollable	Madera Malla	No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio/Tol Hierro
-	0.3483	0.2457	0.7324	0.2370	0.4532	0.1486	-	0.2925	0.1968	0.1393	-	0.5276	0.4352	0.0210	-	0.6932	0.4353	0.7895

Instalaciones

SANITARIAS					BAÑOS										
-	No Tiene	Pozo Ciego	Servidas	Lluvias	Canaliz. Comb.	-	No Tiene	Letrina	Baño Común	Medio Baño	Un Baño	Dos Baños	Tres Baños	Cuatro Baños	+ de Cuatro Baños
0.1295						0.3796									
0.1047						0.2347									
0.1047						0.1254									
0.2584						0.2489									
						0.5333									
						0.7584									
						1.0700									
						1.4220									

ELÉCTRICAS			
No Tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas
-	0.33870	0.35840	0.38170

Obtenida la sumatoria de los factores de cada uno de los componentes de la construcción se lo multiplicará por el Factor de Correlación:

Para el primer piso: 26.0

A partir del segundo piso: 24.0

Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones.

Este cuadro que a continuación se presenta proviene de un análisis realizado y está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para este tipo de construcciones, obtenida de las distintas fuentes tal como de la cámara de la construcción y libros especialistas en el tema.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
ACERO / HIERRO	EDIFICIOS	70	10
ACERO / HIERRO	CASAS	55	9
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	75	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	70	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5
MADERA	CASAS	30	3

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso

Estado de conservación.- de acuerdo al estado de conservación que tengan cada una de las construcciones se utilizara la siguiente tabla con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
BUENO	1.00
REGULAR	0.84
MALO	0.60
RUINA	0.30

Bueno.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

Regular.- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

Malo.- Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

Ruina.- Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y

habitabilidad son muy malas.

Las construcciones calificadas como Ruina no tendrán valor. Las construcciones en obsolescencia que no hayan sido calificadas como tales, tendrán una depreciación de hasta el 60% respecto al valor de la edificación.

DEPRECIACIÓN

Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

No existe depreciación en construcciones que hayan sido realizadas en los 2 últimos años.

La depreciación se aplicara solamente cuando se disponga de una información sobre el año de construcción y estado de conservación que proviene de las actualizaciones catastrales.

Edad en Años	ESTRUCTURA						
	H.A.	Hiero	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tapial
0-2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88
7-8	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.60	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.70	0.70	0.68	0.50	0.68	0.58	0.56
23-24	0.68	0.68	0.66	0.46	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.40	0.68	0.44	0.44
31-32	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.30	0.30
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.46	0.42	0.36	0.29	0.34	0.25	0.25
55-56	0.45	0.43	0.40	0.29	0.36	0.26	0.26
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.40	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.21	0.31
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.20	0.20
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0.20
77-80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0.20
81-84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
85-88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
89 +	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.20	0.20

PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS, VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL

El avalúo de las mejoras o adicionales constructivos se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento constructivo que se adicione a la construcción.

La vida útil o vida técnica y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo al Material.

Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	55.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	20.00	50	10%
Cubierta hasta los 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	208.70	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	96.71	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	63.82	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Caña	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambra de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	46.11	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Césped Sintético	m2.	12.00	3	10%
Cancha Césped natural	m2.	3.00	5	10%

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad del adicional constructivo = (2016 – año de la construcción)

Vu = Vida útil según adicional constructivo

Se tendrán los parámetros de depreciación de acuerdo a cada material constructivo adicional.

Instalaciones especiales - IE

El valor de las instalaciones especiales estará definido por los datos siguientes:

TABLA DE PRECIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES			
NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	SISTEMA DE TRANSMISION SATELITAL	UNIDAD	\$ 450.00
2	SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	\$ 500.00
3	SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	\$ 300.00
4	ASCENSOR	UNIDAD	\$ 20,000.00
5	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	\$ 200.00
6	SISTEMA DE ILUMINACION	UNIDAD	\$ 400.00
7	GRADAS ELECTRICAS	m	\$ 1,000.00
8	OTROS		\$ 1.00

a. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LOS ADICIONALES

En caso de los adicionales que se ha considerado en la presente metodología tal como cerramientos, muros, piscinas, etc., se aplicará los siguientes factores para afectar al precio del avalúo de los adicionales del predio, estos factores están en función del estado de conservación y mantenimiento que tenga el predio:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN AL VALOR DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.30

El avalúo de la propiedad será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

$$AV = AT + AC + AAC$$

Donde

AV= Avalúo del bien inmueble

AT: Avalúo del terreno

AC: Avalúo de construcciones

AAC: Avalúo de adicionales constructivos

TÍTULO IV

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 19.- Objeto del impuesto predial.- Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Paján.

Artículo 20.- Tributo aplicable.- Los predios del cantón Paján están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el COOTAD.

Artículo 21.- Sujeto activo.- El sujeto activo del impuesto predial es el GAD Paján.

Artículo 22.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava 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 carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Paján.

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 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 quiebra 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 urbana 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 o cualquier otra forma. 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 adeudados por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeude 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.

Artículo 23.- Administración tributaria municipal.- La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Paján, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y los departamentos de Rentas y de Tesorería.

Artículo 24.- Avalúo imponible.- El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa de la Unidad de Avalúos y Catastros, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de los departamentos de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 25.- Determinación del impuesto predial urbano.- El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2018, será el que resulte de aplicar la tarifa progresiva siguiente:

TARIFA PROGRESIVA URBANA				
	Rango en Remuneraciones Básica Unificadas		Fracción básica USD\$	Tarifa al excedente
1	-	5,00	—	0,50

2	5,00	15,00	0,50	0,51
3	15,00	25,00	1,00	0,52
4	25,00	35,00	1,50	0,53
5	35,00	45,00	2,00	0,54
6	45,00	55,00	2,50	0,55
7	55,00	65,00	3,00	0,56
8	65,00	75,00	3,50	0,57
9	75,00	85,00	4,00	0,58
10	85,00	95,00	4,50	0,59
11	95,00	105,00	5,00	0,60
12	105,00	En adelante	5,50	0,61

Artículo 26.- Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.
- d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro; y,
- f) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando

préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 27.- Exenciones de los impuestos.- Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

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

1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.

1.3. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

1.4. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.

1.5. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.

2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles,

- Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano

de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

2.3. La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.
- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.
- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.
- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.
- La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,
- Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.

Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.

Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

3. 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.

Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público, o su equivalente, que el Director Financiero solicitará a la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
- Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.

- Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

4. Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.
5. 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.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 20 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

CAPÍTULO IV

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 28.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Paján, de la Dirección Financiera y la Jefatura de 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. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo 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.

Artículo 29.- Recibos provisionales.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 30.

Artículo 30.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales.- Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará 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 ser igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de Rentas.

Artículo 31.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

En este caso, el pago se realizará a 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 o del recibo provisional, al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Artículo 32.- Descuentos en la recaudación.- Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1

Artículo 33.- Recargos en la recaudación.- Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

Artículo 34.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Artículo 35.- 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.

Artículo 36.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 37.- 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 que no haya prescrito.

Artículo 38.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Paján.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Paján. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

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

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

CAPÍTULO V

DE LOS RECLAMOS

Artículo 39.- Reclamos y recursos.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeran afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma Administración Tributaria Municipal. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 40.- Reclamos sobre los avalúos.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el director financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto; y a la unidad de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefe de Avalúos y Catastro atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

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

Artículo 41.- De las inspecciones.- Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación. A su vez el Contribuyente coordinará con esta Unidad para verificar la petición.

TÍTULO V

DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 42. Objeto del impuesto.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 43. Impuesto que grava a la propiedad rural.- Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

Art. 44.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 45.- Existencia del hecho generador.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 46.- Valor de la propiedad rural.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

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

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de

tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola..

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

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PAJÁN.

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente; (El GAD debe poner su tabla)

CUADRO DE VALORES BASE POR HA DE SUELO PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PAJÁN

PARROQUIA	SECTOR	VALOR BASE POR HECTAREA BIENIO 2018-2019
PAJÁN CASCOL CAMPOZANO GUALE LASCANO	SH1	1400
	SH2	1250
	SH3	990
	SH4	820
	SH5	750
	SH6	610
	SH7	560
	SH8	425
	SH9	375
	SH10	310

Se establece Minifundios a los predios de propiedad agrícola con área menor a 4,13 Hectáreas donde el valor de Suelo se clasificara dentro del Sector Homogéneo N°1 y N° 2; ajustados a la realidad del valor de sector.

Para proceder al cálculo del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x Superficie así:

Valoración del terreno.

$$VI = Vsh \times S$$

Dónde:

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

b.-) Valor de edificaciones

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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

CUADRO DE VALORES BASE POR M2 DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PAJÁN

CÓDIGO	TIPOLOGÍA	VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN
1	BAJA	1,00
2	BAJA MIXTA	12,00
3	BAJA MEDIA	13,42
4	MEDIA-BAJA	14,42
5	MEDIA	18,00
6	MEDIA MIXTA	25,00
7	MEDIA ALTA	95,00
8	POPULAR BAJA	26,40
9	POPULAR	36,00
10	POPULAR MIXTA	44,00
11	POPULAR ALTA	54,92
12	MIXTA	72,00
13	MIXTA ALTA	88,00
14	SEMI ALTA	90,00
15	ALTA	126,00

CAPITULO II

DE LA DETERMINACION DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 47.- Determinación de la base imponible.-

La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Artículo 48.- Valor imponible de predios de un propietario.-

Para establecer el valor imponible, se sumaran 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.

Artículo 49.- Determinación del impuesto predial rural.-

Para determinar la cuantía del impuesto predial rural se aplicará la tarifa progresiva siguiente:

TARIFA PROGRESIVA RURAL				
	Rango en Remuneraciones Básica Unificadas		Fracción básica USD\$	Tarifa al excedente
1	-	15,00	-	-
2	15,00	30,00	8,80	0,45
3	30,00	45,00	14,01	0,55
4	45,00	60,00	18,35	0,65
5	60,00	75,00	23,85	0,75
6	75,00	90,00	30,51	0,85
7	90,00	105,00	38,33	0,95
8	105,00	120,00	47,30	1,05
9	120,00	135,00	57,44	1,15
10	135,00	150,00	68,73	1,25
11	150,00	165,00	81,18	1,35
12	165,00	en adelante	94,78	1,45

TÍTULO VI

DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 50.- Deberes de los Notarios y del Registrador de la Propiedad, Jefe de Registro Civil.-

Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Paján, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD Paján solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán a la Unidad de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
 - b. Particiones entre condóminos.
 - c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
 - d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente al jefe de Avalúos y Catastros.

Los Responsables de las áreas municipales, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 51.- De la solicitud de trámites.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Unidad de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

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

- Levantamiento planimétrico en físico y digital
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Unidad de Avalúos y Catastros actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 52.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos planimétricos.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en el GAD Paján y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Paján, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Territorial, previo a ser receptados en el área de Catastros, deberán contener el documento autorizado por el Director de dicha área.

Artículo 53.- Certificaciones.- La Dirección Financiera y/o Unidad de Avalúos y Catastros, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Unidad de Avalúos y Catastros, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 24 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo, para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Paján.

Artículo 54.- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en Unidad de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Paján.

Artículo 55.- Facultad sancionadora del jefe de avalúos y catastros.- El Jefe de Avalúos y Catastro

solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejen de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 56.- Sanciones tributarias.- Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 57.- Multas por negar información o por datos falsos.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del jefe Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas

iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Artículo 58.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo dicha Unidad certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Unidad de Avalúos y Catastros.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la “ORDENANZA REFORMATORIA A 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 2015-2016”; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, el día viernes cinco de enero del año dos mil dieciocho.

f.) Lcdo. Galo Borbor Flores, Alcalde del Cantón Paján, GAD Municipal de Paján.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E),

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- El infrascrito Secretario General encargado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, certifica que la presente **LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL**

IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PAJÁN, PARA EL BIENIO 2018-2019, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Paján, en dos sesiones ordinarias distintas, celebradas los días 29 de diciembre de 2017, y 05 de enero de 2018, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 05 de enero de 2018.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E), GAD Municipal de Paján.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN.- En Paján a los 08 días del mes de enero del año dos mil dieciocho, a las 9H30, de conformidad con lo establecido en el inciso 4 del art. 322 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde, el original y cuatro copias de la presente Ordenanza, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E), GAD Municipal de Paján.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PAJÁN.- Paján, 12 de enero de 2018.- 11H15.-, de conformidad con lo que establece el Art. 322, inciso 5to, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, **SANCIONO la presente ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PAJÁN, PARA EL BIENIO 2018-2019**, para que entre en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución. **CÚMPLASE.**

f.) Lcdo. Galo Borbor Flores, Alcalde del Cantón Paján.

CERTIFICO: Que el señor Lcdo. Galo Borbor Flores en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, firmó y sancionó **LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PAJÁN, PARA EL BIENIO 2018-2019**, a los doce días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

f.) Ab. Luber Borbor Salazar, Secretario General (E), GAD Municipal de Paján.