

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Ambato: Sustitutiva de la Ordenanza de planificación de las vías de acceso al equipamiento del Centro de Transferencia Agroindustrial (C.T.A.), ubicado en la parroquia rural de Unamuncho.....	3
005-GADMCC-2023	Cantón Caluma: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos dentro de la jurisdicción cantonal para el bienio 2024 - 2025 ..	7
004-2023-ICM-GADCM	Cantón Mira: Que reforma a la Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2024 - 2025 ..	38
-	Cantón Montalvo: Que expide el proyecto de reforma a la Ordenanza de determinación y recaudación de la tasa de recolección y disposición de desechos sólidos y aseo público ..	86
-	Cantón Santiago de Quero: Para la determinación, administración, liquidación y recaudación del impuesto a los predios urbanos y sus parroquias para el bienio 2024 - 2025 ..	92
E-094-WEA	Cantón Santo Domingo: Reformatoria a la Ordenanza que contiene el presupuesto para el ejercicio económico del año 2023 ..	114
-	Cantón Shushufindi: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 ..	117

	Págs.
04-2023 Cantón Simón Bolívar: Que establece el avalúo de los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	145



“ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA DE PLANIFICACIÓN DE LAS VÍAS DE ACCESO AL EQUIPAMIENTO DEL CENTRO DE TRANSFERENCIA AGROINDUSTRIAL (C.T.A.), UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE UNAMUNCHO DEL CANTÓN AMBATO”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En la parroquia rural de Unamuncho, específicamente en el sector del Centro de Transferencia Agroindustrial (C.T.A.), se aprobó la Ordenanza de las Vías de Acceso al Equipamiento del Centro de Transferencia Agroindustrial (C.T.A.), en sesiones del 8 de abril y 6 de mayo de 2014, notificada con RC-220-2014 donde se planifica las vías de acceso al C.T.A.. En el año 2016 se recibe el Estudio de Planificación Vial del mismo sector, el cual considera la actualización de parámetros técnicos en el diseño geométrico de las vías del C.T.A., manteniendo el ancho de planificación vial para garantizar el funcionamiento de la planificación existente, lo que hace necesario que se genere una ordenanza sustitutiva que guarde relación con el proyecto vial vigente y ejecutable.

II

Es así que el GAD Municipalidad de Ambato, a través del Departamento de Planificación, acogiendo el trámite con FW766 y con oficio N° 02-GADPRU, presentado por el Abg. Wilson Manobanda, Presidente del Gobierno Parroquial de Unamuncho, quien solicitó se inicie con el proceso de expropiación de la afectación de los inmuebles colindantes a la calle que va a ser intervenida, con el objeto de que este proyecto favorecerá a los agricultores y comerciantes que acuden a esta zona de comercio y a la vez en atención al oficio N° GADMA-SC-CPyP-2021-030-OF, suscrito por el presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto de ese entonces donde solicita se disponga y autorice a la Dirección de Planificación elabore la exposición de motivos, así como el proyecto de Ordenanza tomando en consideración la consultoría en la parroquia en mención, se procede a elaborar el proyecto de **“ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA DE PLANIFICACIÓN DE LAS VIAS DE ACCESO AL EQUIPAMIENTO DEL CENTRO DE TRANSFERENCIA AGROINDUSTRIAL (C.T.A.), UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE UNAMUNCHO DEL CANTÓN AMBATO.**

III

Esta Ordenanza tiene como finalidad contar con instrumentos de planificación congruentes que permitan la aplicabilidad de la ordenanza vial y así dar atención a la petición generada con oficio N° GADMA-SC-CPyP-2021-030-OF y solicitud FW 766 suscrita por el Abg. Wilson Manobanda, Presidente del Gobierno Parroquial de Unamuncho, de ese entonces.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

CONSIDERANDO:

- Que la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, numeral 1, establece que es competencia de los gobiernos municipales el planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural;
- Que el inciso final del artículo 264 de la Carta Constitución, establece que los gobiernos municipales en el ámbito de su competencia y territorio; y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;
- Que el Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55 literal a) establece que entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados está el de planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, en el artículo 57 literal a) establece que es atribución del Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55, literal b) establece como otra de las atribuciones el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que el artículo 129, inciso quinto del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana. En el caso de las cabeceras de las parroquias rurales, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos parroquiales rurales.

En uso de las atribuciones contempladas en el artículo 57, literal a), que guarda concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

EXPIDE la:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA DE PLANIFICACIÓN DE LAS VÍAS DE ACCESO AL EQUIPAMIENTO DEL CENTRO DE TRANSFERENCIA AGROINDUSTRIAL (C.T.A.), UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE UNAMUNCHO DEL CANTÓN AMBATO”.

Artículo 1.- Se incorpora el plano de diseño geométrico de las vías de acceso al C.T.A., producto del proyecto de Consultoría “ESTUDIO Y DISEÑO VIAL E HIDROSANITARIO, ESTABILIZACIÓN DE TALUDES, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, SEGURIDAD Y SEÑALIZACIÓN EN LAS AVENIDAS “A”, “B” y “C” EN EL TRAMO COMPRENDIDO DESDE LA PANAMERICANA NORTE HASTA EL CAMINO REAL EN LA PARROQUIA UNAMUNCHO DE LA CIUDAD DE AMBATO”.

Artículo 2.- Se mantiene la determinación provisional del nombre de las vías proyectadas con la descripción de letras del alfabeto de acuerdo al siguiente detalle:

La avenida “A” se planifica con 24,00 metros de ancho con un parterre central y va desde el Camino Real, hasta empalmar con la Panamericana Norte.

La avenida "B" se planifica con 24,00 metros de ancho con un parterre central iniciando en la avenida "C" y empalmando con la avenida "A".

La avenida "C" se planifica paralela al canal de riego Latacunga-Ambato con un ancho de 18,00 metros iniciando en la avenida "A" hasta empalmar con la avenida "B".

Artículo 3.- Se mantiene la Ordenanza vigente del sector en cuanto a normativa de edificabilidad, así como usos complementarios y permisibles de construcción estipulados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS 2033.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de su promulgación y publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial de la Municipalidad y en el dominio WEB institucional.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Ambato a los doce días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



DIANA GUADALUPE
CAIZA TELENCHANA

Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato



MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

CERTIFICO.- Que la "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA DE PLANIFICACIÓN DE LAS VÍAS DE ACCESO AL EQUIPAMIENTO DEL CENTRO DE TRANSFERENCIA AGROINDUSTRIAL (C.T.A.), UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE UNAMUNCHO DEL CANTÓN AMBATO", fue discutida por el Concejo Municipal de Ambato, en primer debate en sesión del 24 de mayo de 2022 y aprobada en segundo y definitivo debate en sesión del 12 de diciembre de 2023.



MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO.-

Ambato, 18 de diciembre de 2023

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese la "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA DE PLANIFICACIÓN DE LAS VÍAS DE ACCESO AL EQUIPAMIENTO DEL CENTRO DE TRANSFERENCIA AGROINDUSTRIAL (C.T.A.), UBICADO EN LA PARROQUIA RURAL DE UNAMUNCHO DEL CANTÓN AMBATO", a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación.



MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.

Ambato, 19 de diciembre de 2023

De conformidad con lo que establece el artículo 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.



Ing. Diana Caiza Telenchana Mg.
Alcaldesa de Ambato

Proveyó y firmó el decreto que antecede la ingeniera Diana Caiza Telenchana, Alcaldesa de Ambato, el diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés.- **CERTIFICO:**



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

La presente Ordenanza, fue publicada el veintidós de diciembre de dos mil veintitrés a través de la Gaceta Municipal y dominio web de la Municipalidad de Ambato, www.ambato.gob.ec.- **CERTIFICO:**



Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

ORDENANZA N° 005-GADMCC-2023**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE CALUMA.****CONSIDERANDO:**

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

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

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9) Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

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

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas Cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de

manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, Provinciales, Metropolitano y Municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en Regiones, Provincias, Cantones y Parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los Distritos Metropolitanos Autónomos, la Provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, determina que son fuentes de la obligación tributaria Municipal y Metropolitana:

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios Municipales o Metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente;
- b) Las leyes que facultan a los GAD Municipales o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,
- c) Las ordenanzas que dicten los GAD Municipales o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el Art.490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los impuestos Municipales o Metropolitanos son de exclusiva financiación de dichos Gobiernos Autónomos Descentralizados o de coparticipación;

Que, el Art.491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina que para la financiación municipal se considera impuesto Municipal el impuesto sobre la propiedad urbana.-

Que, el Art.492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización dispone que los GAD Municipales reglamentaran mediante ordenanza el cobro de sus tributos.-

Que, el Art.494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

descentralización en su tenor literal manifiesta: Actualización del catastro.- Los GAD Municipales 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 Art.495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina la forma y elementos obligatorios para establecer el valor de la propiedad, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

En uso de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del Art.57 y Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art.264 de la Constitución de la República del Ecuador.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2024-2025

Artículo 1.- OBJETO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley y ordenanzas Municipales.

El Concejo Cantonal de Caluma, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral urbano con vigencia para el Bienio 2024-2025.

Artículo 2.- ÁMBITO.- Las disposiciones establecidas en la presente ordenanza se aplicarán a los predios urbanos de la cabecera Cantonal y demás zonas urbanas del

cantón Caluma.

Artículo 3.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos y recargos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma.

Artículo 4.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos de los impuestos y recargos en calidad de contribuyentes o responsables los propietarios, usufructuarios o poseionarios de los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas sean estas personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, las demás entidades, aunque careciesen de personería jurídica y los señalados en el artículo 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario.

Artículo 5.- ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO Y DE LOS CATASTROS.- Las Municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valorización 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.

Artículo 6. – DEL CATASTRO PREDIAL URBANO.- Es el inventario de los bienes inmuebles públicos y privados inmersos en el área urbana de la cabecera cantonal y demás zonas urbanas del Cantón y constituye información catastral anotada en la respectiva ficha predial urbana de conformidad con:

6.1. Información General: Compuesta de datos legales referentes al derecho de propiedad o derecho posesorio sobre el bien inmueble, que constan respectivamente en escritura pública o instrumento notariado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Caluma.

6.2. Información físico-técnica: Compuesta de datos físico-técnicos tomados en campo respecto a: levantamiento; empadronamiento de predios urbanos; ubicación geográfica; identificación y establecimiento de códigos catastrales sean estos actuales, anteriores y urbanísticos; inventario de: características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación del predio levantado, valuación del suelo por metro cuadrado, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipo, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman.

6.3. Información económica y tributaria.- Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica que genera el avalúo comercial o estimado real, que sirve de base imponible para determinar el impuesto predial urbano a regir en el Bienio 2024-2025.

Artículo 7.- DE LA FICHA PREDIAL URBANA.- Es el documento cuya aplicación y procesamiento a través del software de catastro urbano da como resultado el impuesto predial urbano para el Bienio 2024-2025.

Artículo 8.- LOS COMPONENTES DEL CATASTRO.- El catastro de los predios urbanos se realizará en atención a los siguientes procesos:

8.1. Del título de dominio de los predios.- Los predios debidamente legalizados, esto es, con información debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón, serán ingresados en el registro catastral, generando el código catastral y demás información, tal como consta en la ficha predial urbana.

8.2.- De predios sin título de dominio.- Las edificaciones que se levanten sobre solares de particulares, Municipales y estatales que se encontraren improductivos por más de 10 años, previo a un censo e inspecciones de la autoridad competente, constarán en el registro catastral en calidad de poseionarios.

8.3.- Cartografía digital y fotografía de las propiedades.- El material cartográfico o digital de solares y edificaciones, que empleara El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma a favor de la comunidad, producto del levantamiento de las propiedades en campo, debidamente identificadas con el código predial urbano de las propiedades levantadas.

Artículo 9.- DE LOS AVALÚOS.- La valuación es la fijación del valor del bien inmueble, señalando su costo.

9.1.- Valuación de predios urbanos.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio y natural del inmueble.

9.2.- Valor del suelo.- El Valor del suelo es el precio unitario del suelo urbano, su valoración se realiza tomando en consideración áreas territoriales urbanas constituidas a través de zonas, sectores y manzanas en función de su ubicación, topografía, infraestructura y servicios básicos existentes, estratos socio-económicos asentados en diversas áreas territoriales, áreas de zonas agrícolas urbano marginales. Se aplicó factores de aumento o reducción del valor de la propiedad dando como resultado un coeficiente total, que es el producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo y de servicios básicos.

9.3.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor terreno por los aspectos geométricos, topográficos, servicios básicos y tipo de suelos, de conformidad con lo establecido en el artículo 502 del Código Orgánico

de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- **Valor promedio por metro cuadrado del suelo**, obtenido del mercado de valores existentes en áreas territoriales urbanas del Cantón.

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh= VALOR m² DE SECTOR HOMOGÉNEO

O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Coefficiente topográfico:

Factor:

A nivel: 1,00

Bajo nivel: 0,90

Sobre nivel: 0,80

Accidentado: 0,70

Escarpado hacia arriba: 0,60

Escarpado hacia abajo: 0,50

Coefficiente tipo de suelo:

Factor:

Seco: 1,00

Inundable: 0,90

Cenagoso: 0,80

Húmedo: 0,60

Coefficiente por servicios básicos:

Factor:

Todos los servicios: 1.00

Menos un servicio básico: 0.95

Menos dos servicios básicos: 0.90

Menos tres servicios básicos: 0.85

Ningún servicio básico: 0.70

El coeficiente total (CT) resultante del producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo, servicios básicos y otros similares, no podrá ser mayor a 1.00 ni menor a 0.70.

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos, se aplicarán los mismos factores de aumento o reducción fijados para los lotes o solares establecidos en el numeral 9.3.

Para proceder a la valoración del suelo, apruébese la tabla de valores por metro cuadrado de superficie para las diversas áreas territoriales urbana, definida a través de zonas, sectores y manzanas.

Los valores aprobados por el Concejo Cantonal constan en la tabla simplificada de valores por metros cuadrados de suelo urbano, vigentes para el bienio 2024-2025 y que se presenta a continuación:

ZONA	SECTOR	BARRIO	MANZANA	VALOR
1	1	EL PROGRESO	9	\$ 18.00
1	1	JESÚS DEL GRAN PODER	20	\$ 34.00
1	1	EL PROGRESO	10	\$ 34.00
1	1	SAN SILVESTRE	2 S 7-11	\$ 35.50
1	1	SAN SILVESTRE	1 S 8-13 S 33 S 44	\$ 45.00
1	1	SAN SILVESTRE	2 S 1-6 S 12-23 S 25,3 - 5	\$ 53.00
1	1	SAN SILVESTRE	1 S 14-15 S 21-26 S 37 S 42-43, 6 S 17-28	\$ 63.00
1	1	EL PROGRESO	8, 11, 14, 16	\$ 73.00
1	1	JESÚS DEL GRAN PODER	14, 18 S 4 - 17, 19, 21	\$ 73.00
1	1	LOS ROSALES	7 S 5-13 S 16, 12 S 7-19, 13 S 3-16 S 20, 17 S 3-14	\$ 73.00
1	1	SAN SILVESTRE	1 S 16-20 S 27-31 S 34-36 S 38-39, 6 S 15-16	\$ 73.00
1	1	JESÚS DEL GRAN PODER	18 S 1-3	\$ 84.00
1	1	LOS ROSALES	7 S 1-4 S 14-15, 12 S 1-6, 13 S 1-2 S 17-19, 17 S 1-2	\$ 84.00
1	1	SAN SILVESTRE	1 S 1-2 S 4-7 S 32 S 40 S 45-47, 6 S 1-12 S 14	\$ 84.00
1	2	SANTA ROSA	1 - 5, 20, 48, 49	\$ 9.50
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	50	\$ 12.50
1	2	SANTA ROSA	6, 19	\$ 12.50
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	39 - 41, 46, 47, 51	\$ 18.00
1	2	LOS ROSALES	21, 22, 30 - 33	\$ 18.00
1	2	SANTA ROSA	7, 18	\$ 18.00
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	42	\$ 22.50
1	2	LOS ROSALES	23, 29, 34	\$ 34.00
1	2	SANTA ROSA	8, 9, 17	\$ 34.00
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	38, 44	\$ 53.00
1	2	LOS ROSALES	24, 28, 35	\$ 53.00
1	2	SANTA ROSA	10, 11, 15, 16	\$ 53.00
1	2	LOS ROSALES	25 S 1-2 S 4-5 S 12 S 16	\$ 63.00
1	2	LOS ROSALES	27 S 1-7 S 11-14 S 16-17 S 19-21	\$ 73.00
1	2	SANTA ROSA	14 S 1-9 S 17-19	\$ 63.00

1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	37 S 1-3 S 6-9, 45	\$	73.00
1	2	LOS ROSALES	25 S 3 S 6-10 S 13-14, 26 S 1-9 S 18-23 S 25-26, 36	\$	73.00
1	2	SAN SILVESTRE	12 S 1-11 S 22-27, 13 S 2-17 S 29-34 S 36-44 S 46-49	\$	73.00
1	2	SANTA ROSA	14 S 10-16 S 20	\$	73.00
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	37 S 4-5	\$	84.00
1	2	LOS ROSALES	26 S 10-17 S 24, 27 S 8- 10 S 15	\$	84.00
1	2	SAN SILVESTRE	12 S 12-21 S 28, 13 S 18- 28 S 45	\$	84.00
1	3	EL DESPERTAR	30, 31	\$	12.50
1	3	JESÚS DEL GRAN PODER	17	\$	21.00
1	3	NUEVO CALUMA	42 - 56	\$	21.00
1	3	EL DESPERTAR	16, 18, 41	\$	22.50
1	3	JESÚS DEL GRAN PODER	57	\$	22.50
1	3	EL DESPERTAR	5, 7 - 9, 11 - 15, 19 - 29, 32 - 40, 59	\$	34.00
1	3	JESÚS DEL GRAN PODER	4	\$	34.00
1	3	EL DESPERTAR	6, 58	\$	43.00
1	3	EL DESPERTAR	10	\$	53.00
1	3	JESÚS DEL GRAN PODER	1 - 3	\$	53.00
1	4	SANTA MARIANITA	15 S 9	\$	3.75
1	4	SANTA ROSA	72 S 2	\$	3.75
1	4	EL CORAZÓN	9, 15	\$	9.50
1	4	SANTA MARIANITA	9, 15 S 5-7	\$	9.50
1	4	LA CRUZ	38	\$	12.50
1	4	SANTA MARIANITA	9, 15 S 4 S 8 S 11-12 S 44, 22, 64, 65, 67, 73	\$	12.50
1	4	SANTA ROSA	30 S 2, 68 - 72 S 1	\$	12.50
1	4	EL CORAZÓN	7, 8, 47 - 51, 59 - 63, 66	\$	18.00
1	4	LA CRUZ	36, 37, 39 S 2-5 S 13, 40 S 3-6 S 9-12	\$	18.00
1	4	SANTA MARIANITA	10 - 12, 19 - 21, 23, 24	\$	18.00
1	4	SANTA ROSA	30 S 1 S 3-14, 44, 45	\$	18.00
1	4	EL CORAZÓN	1, 2, 52, 53, 55 - 58	\$	34.00
1	4	SANTA MARIANITA	13 S 1 S 7-8, 15 S 1-3, 16 - 17, 28, 29	\$	34.00
1	4	SANTA ROSA	31, 32, 42, 43	\$	34.00
1	4	LA CRUZ	39 S 1 S 6-12	\$	35.50
1	4	EL CORAZÓN	3, 6, 54	\$	43.00
1	4	LA CRUZ	35 S 24-25 S 33, 40 S 1 S 7-8	\$	45.00

1	4	EL CORAZÓN	4, 5	\$	53.00
1	4	SANTA MARIANITA	13 S 2-5, 18	\$	53.00
1	4	LA CRUZ	33 - 35 S 1-23 S 26-32 S 34-37, 41	\$	63.00
1	4	SANTA MARIANITA	25 - 27	\$	63.00
1	5	NUEVO CALUMA	18 - 21, 25, 29, 30 S 3-26, 32, 33 - 38, 42 - 45	\$	9.50
1	5	NUEVO CALUMA ALTO	9	\$	9.50
1	5	NUEVO CALUMA	30 S 1-2, 31, 39, 40	\$	12.50
1	5	NUEVO CALUMA	12, 16, 17, 22, 23, 28 S 1-9 S 11-12, 41	\$	18.00
1	5	NUEVO CALUMA	28 S 10	\$	34.00
1	5	NUEVO CALUMA	1 - 3	\$	21.00
1	5	NUEVO CALUMA	4 - 11, 13 - 15, 24, 27, 28, 46	\$	34.00
1	6	EL CORAZÓN	16 S 21	\$	3.75
1	6	EL PARAISO	1 S 76 S 96 S 99 S 100-101 S 123	\$	4.50
1	6	BELLAVISTA	1 S 19-23 S 25-26 S 28 S 36-37 S 45-46 S 49 S 52- 53 S 55 S 57 S 58 S 66- 67 S 86-88 S 92-94 S 104, 2 S 10 S 52-63 S 66 S 79 S 81 S 83-88 S 92 S 117, 3, 15 - 16, 17 S 66 S 71 S 85 S 111-114 S 129, 22, 32, 34 - 41	\$	9.50
1	6	BELLAVISTA	17 S 65 S 70 S 78-84 S 121	\$	4.00
1	6	EL CORAZÓN	9, 16 S 2 S 13 S 28 S 38- 39 S 42 S 44- 46 S 49 S 54-65 S 67 S 68-78, 17 S 27 S 48-59 S 61-64 S 72 S 74 S 86-110 S 122-127, 32, 33	\$	9.50
1	6	EL CORAZÓN	16 S 43 S 47-48 S 50-51	\$	4.50
1	6	EL PARAISO	1 S 1-2 S 14-15 S 38 S 42 S 50 S 60-64 S 68 S 70-74 S 78-79 S 117 S 119 S 121-122, 2 S 12-13 S 22-23 S 26 S 30-31 S 34-35 S 43 S 45 S 49 S 77 S 104 S 111 S 119- 120 S 122	\$	9.50
1	6	EL PARAISO	1 S 97	\$	5.00
1	6	BELLAVISTA	1 S 75 S 82	\$	12.50

1	6	EL CORAZÓN	16 S 1 S 3-12 S 15-20 S 22-26 S 29-35 S 37 S 40-41 S 66 S 81, 17 S 1-8 S 10-26 S 28-38 S 40-44 S 46-47 S 73 S 75	\$ 12.50
1	6	EL PARAISO	1 S 61, 2 S 44 S 72 S 90-91 S 110 S 112 S 118	\$ 12.50
1	6	BELLAVISTA	1 S 16-18 S 29 S 34-35 S 43, 2 S 5 S 7-9 S 11 S 32 S 64-65 S 89, 4 - 8, 10 S 1-7 S 12 S 14-15 S 17 S 19,11 S 2-7 ,12 S 14-27, 13- 14, 17 S 67-68	\$ 18.00
1	6	EL CORAZÓN	24, 26, 31	\$ 18.00
1	6	EL PARAISO	1 S 3-7 S 10 S 12-13 S 30-33 S 39-41 S 47-48 S 51 S 69 S 77 S 80 S 95 S 98 S 120 S 125-126 , 2 S 14-18 S 20-21 S 24-25 S 27 S 29 S 31 S 33 S 36-42 S 44 S 47 S 67-70 S 73-76 S 80 S 82 S 93 S 96-103 S 109 S 114	\$ 18.00
1	6	BELLAVISTA	1 S 27 S 44 S 56 S 65 S 81 S 102 S 124, 2 S 1-4 S 115-116, 6, 7, 10 S 8-11 S 13 S 16 S 18,11 S 1 S 8-12,12 S 1-4 S 6-13	\$ 34.00
1	6	EL CORAZÓN	25, 27 - 29	\$ 34.00
1	6	EL CORAZÓN	16 S 28 S 36, 30	\$ 43.00
1	7	EST. DEL PESCADO	1 S 1 S 3-6 S 9-10 S 22, 2 S 1 S 13, 3-10, 11 S 1-6,12	\$ 9.50
1	7	EST. DEL PESCADO	2 S 18, 11 S 7	\$ 4.25
1	7	EST. DEL PESCADO	1 S 11-12, 2 S 2-8	\$ 12.50
1	7	EST. DEL PESCADO	1 S 2 S 7-8, 2 S 10-11	\$ 18.00
1	8	LOS GIRASOLES	1 S 5-6 S 36, 3 S 6-9 S 11-12 S 29-37	\$ 3.75
1	8	SANTA ROSA	9 S 5-7 S 9 S 19	\$ 2.20
1	8	NUEVO CALUMA ALTO	9 S 10-18 S 20	\$ 2.20
1	8	LOS GIRASOLES	1 S 4 S 10, 3 S 2-5, 7 S 4, 8 S 1 S 8-13 S 16-18 S 27 S 31-40 S 43 S 51 S 53	\$ 4.50
1	8	LOS GIRASOLES	1 S 45	\$ 3.00

1	8	LOS GIRASOLES	MZ 1 S 1-3 S 7-9 S 11-27 S 29-35 S 37-46 S 48-50 S 52-56 S 59-71	\$	12.50
1	8	LOS GIRASOLES	7 S 8	\$	9.50
1	8	NUEVO CALUMA ALTO	10 - 15	\$	9.50
1	8	SANTA ROSA	9 S 1-4 S 8	\$	9.50
1	8	LOS GIRASOLES	2, 3 S 1 S 10 S 28, 4 - 6, 7 S 1-3 S 5-7, 8 S 3-6 S 14-15 S 19-26 S 28-31 S 40 S 42 S 46-49 S 52 S 54-61, 16 - 19, 21, 23 - 26	\$	12.50
2	1	NUEVA ESPERANZA	73 S 3	\$	3.75
2	1	SAN JOSÉ ALTO	3 S 26	\$	3.75
2	1	SAN VICENTE	28 S 2, 29 S 1-2 S 6 S 10- 12 S 15 S 18 S 23-24	\$	3.75
2	1	NUEVA ESPERANZA	31 S 29-33, 35 S 12-13, 36 S 10-21 S 23 S 26-27, 62, 63, 73 S 2 S 4-6 S 8 S 18	\$	9.50
2	1	SAN JOSÉ	2, 3, 5 - 7, 16 - 18, 22, 23, 40, 44, 45, 69	\$	9.50
2	1	SAN JOSÉ ALTO	3 S 27, 6, 54 - 59, 61, 64 - 68, 72	\$	9.50
2	1	SAN VICENTE	28 S 1 S 3-7, 29 S 3-5 S 7-9 S 13-14 S 19-22 S 25, 74, 75 S 1-3, 76	\$	9.50
2	1	NUEVA ESPERANZA	30, 31 S 1-15 S 17-38 S 34-37, 32 - 34, 35 S 1-2 S 4 S 6-11, 36 S 1-7 S 9 S 22, 37 - 39, 41, 42, 70, 71	\$	12.50
2	1	NUEVA ESPERANZA	31 S 16	\$	9.50
2	1	SAN JOSÉ	8 - 15, 19 - 21	\$	12.50
2	1	SAN VICENTE	46 - 49, 51, 52	\$	12.50
2	1	SAN VICENTE	24 - 27, 50, 75 S 4	\$	38.00
2	2	SAN FRANCISCO	33 S 2, 34 S 5	\$	3.75
2	2	SAN FRANCISCO	31 S 1-3 S 9 S 14 S 17	\$	12.50
2	2	SAN FRANCISCO	5, 8, 15 - 18, 28 - 30, 33 S 1, 34 S 1-4	\$	18.00
2	2	SAN FRANCISCO	4, 11, 14, 19, 20, 24 - 27, 31 S 4-8 S 10-13 S 15, 32	\$	22.50
2	2	SAN VICENTE	1	\$	38.00
2	2	CENTRAL	21 - 23	\$	73.00
2	2	SAN VICENTE	2, 3	\$	73.00
2	3	LA FORTUNA	6 S 40 S 69	\$	3.75
2	3	LA FORTUNA	6 S 39 S 41 S 48-50 S 53-54 S 70-73, 15	\$	9.50

2	3	SANTA TERESITA ALTO	6 S 9 S 16-28 S 30 S 38 S 42 S 43 S 46-47 S 58 S 61-65 S 67, 11 S 7 S 23 S 24 S 26 S 32 S 38	\$	9.50
2	3	CENTRAL	1 S 1 S 9-12	\$	12.50
2	3	LAS PALMAS	9	\$	12.50
2	3	SANTA TERESITA	4, 5, 7 - 10	\$	12.50
2	3	SANTA TERESITA ALTO	6 S 1-8 S 10-16 S 31-36 S 44-45 S 66 S 68 S 76- 87, 11 S 1-6 S 9-22 S 25 S 27 S 28 S 31 S 33 S 35- 37	\$	12.50
2	3	CENTRAL	3	\$	18.00
2	3	CENTRAL	1 S 2-8 S 13 S 15 S 17, 2	\$	73.00
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 1 S 18-20 S 28 S 35- 37 S 53-55 S 62 S 78 S 81-82 S 89-90 S 113 S 121-122 S 125 S 252-254	\$	3.75
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 23 S 205 S 230	\$	2.20
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 163	\$	9.50
2	4	LA DELICIA	1 S 29-31 S 34 S 38 S 42-43 S 61 S 63 S 72-75 S 113 S 157-160 S 162 S 170 S 195 S 217-226 S 264	\$	3.75
2	4	LA DELICIA	1 S 32-33 S 40-41 S 46 S 56-60 S 64-65 S 68 S 70 S 271-275	\$	2.20
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 2 S 10-12 S 14-16 S 76 S 85-87 S 91 S 123- 124 S 132-136 S 149-150 S 168 S 188 S 193 S 229 S 231-240 S 255-263 S 276-277 S 280-282	\$	4.50
2	4	LA DELICIA	1 S 206-208 S 211-216	\$	4.50
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 3-9 S 15-17 S 22 S 24-27 S 79-80 S 84 S 88 S 92-99 S 101-107 S 109- 112 S 126 S 129 S 131 S 139-146 S 151-152 S 155 S 161 S 164-167 S 171 S 178 S 181 S 185-187 S 197 S 204 S 227 S 251 S 278-279, 5, 6	\$	9.50
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 153	\$	2.20
2	4	LA DELICIA	1 S 39 S 45 S 47-52 S 66-67 S 69 S 71-72 S 77	\$	9.50

			S 128 S 130 S 138 S 156-157 S 172-177 S 179-180 S 182-184 S 196 S 209-210 S 241-250 S 267-270, 5, 6	
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 169, 2 - 4	\$ 12.50
2	5	EL BERMEJAL	3	\$ 3.75
2	5	LA FORTUNA	1 S 5 S 24-25 S 27-29 S 31-32	\$ 3.75
2	5	LA FORTUNA	1 S 21 S 26 S 30	\$ 9.50
2	5	LAS PALMAS	2 S 6 S 11, 3 S 2-4 S 9-10 S 14 S 17-24 S 32 S 64 S 72, 24	\$ 3.75
2	5	LAS PALMAS	3 S 8 S 10-11 S 15-16 S 19 S 25-26 S 28-31 S 33-34 S 40-45 S 47 S 58 S 63 S 65-71	\$ 9.50
2	5	SANTA TERESITA	2 S 1-3 S 21	\$ 3.75
2	5	SANTA TERESITA ALTO	1 S 66	\$ 3.75
2	5	SANTA TERESITA ALTO	1 S 2-4	\$ 2.20
2	5	LA FORTUNA	1 S 13 S 65	\$ 4.50
2	5	LA FORTUNA	1 S 22-23	\$ 3.75
2	5	SANTA TERESITA ALTO	1 S 9 S 71	\$ 4.50
2	5	LA FORTUNA	1 S 12-16 S 19-21 S 27 S 35-36 S 40 S 50 S 52-54 S 56-61 S 63-64 S 67-68 S 70	\$ 9.50
2	5	LAS PALMAS	2 S 4 S 27, 4 - 23, 26 - 28	\$ 9.50
2	5	SANTA TERESITA	2 S 7-10 S 13-16 S 19 S 28, 24	\$ 9.50
2	5	SANTA TERESITA ALTO	1 S 11 S 69	\$ 12.50
2	6	LA FORTUNA	1, 2 S 5-7 S 9 S 12 S 17 S 20 S 29	\$ 3.75
2	6	NUEVA ESPERANZA	1 S 23 S 25 S 38-39 S 57	\$ 3.75
2	6	SAN FELIPE	1 S 1-2 S 10-14 S 21-24 S 27 S 35 S 42 S 44 S 46	\$ 3.75
2	6	SAN FRANCISCO	1 S 5	\$ 3.75
2	6	SAN FELIPE	1 S 9, 23, 24	\$ 4.50
2	6	LA FORTUNA	2 S 4 S 10-11 S 13-16 S 18 S 21-24 S 26-27	\$ 9.50
2	6	NUEVA ESPERANZA	1 S 26 S 28-30 S 40-41 S 43 S 45 S 66-72 S 82-83	\$ 9.50
2	6	SAN FELIPE	22, 25	\$ 9.50
2	6	SAN FRANCISCO	1 S 16 S 19 S 47-52, 3 - 16, 18 - 21	\$ 9.50
2	6	SANTA TERESITA ALTO	2	\$ 9.50

2	6	NUEVA ESPERANZA	1 S 36-37 S 56 S 58-61 S 63 S 74	\$ 12.50
2	6	SAN FRANCISCO	1 S 8 S 15 S 20 S 31 S 33-34 S 75-80	\$ 18.00
2	7	SAN JOSÉ ALTO	1 S 7 S 9 S 11-12 S 15- 16 S 57	\$ 3.75
2	7	SAN JOSÉ ALTO	1 S 14 S 43	\$ 4.50
2	7	EL HEMISFERIO	22, 23	\$ 9.50
2	7	NUEVA ESPERANZA	1 S 5 S 18 S 25-26 S 29 S 41 S 44	\$ 9.50
2	7	SAN JOSÉ ALTO	1 S 4 S 8 S 13 S 16 S 24 S 30 S 47-48 S 50-51 S 56 S 70-71, 2- 5, 7 - 21	\$ 9.50
2	7	SAN VICENTE	1 S 2 S 19-21 S 23 S 31- 32 S 34-37 S 42 S 59-60	\$ 9.50
2	7	NUEVA ESPERANZA	1 S 6 S 58	\$ 12.50
2	7	SAN JOSÉ ALTO	1 S 40, 35	\$ 12.50
2	7	SAN VICENTE	1 S 3-8 S 13 S 15 S 17, 2	\$ 12.50

9.4.- Avalúo de edificaciones. Para determinar el valor estimado real de las edificaciones, se ha considerado:

- **Área de las construcciones existentes.**
- **Valor de reposición** de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido a través de método de reposición.
- Factor de depreciación. - Está en relación con:
 1. Vida útil de la construcción.
 2. Años de construcción.
 3. Estado de conservación de la construcción.

Se definió tipología de construcciones, de conformidad con sus elementos constructivos; generando diversos valores para cada uno de ellos.

Valor comercial o estimado real.- El área construida multiplicada por el valor por metro cuadrado de construcción conforme a su tipología, y el factor de depreciación conformado por vida útil, años de construcción y estado de conservación de la construcción, da como resultado el valor comercial o estimado real de la edificación.

Las tablas simplificadas de valores por metro cuadrado de construcción constan a continuación:

TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR M². DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL BIENIO 2024-2025.

ESTRUCTURA: HORMIGON ARMADO – METÁLICA

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCION COMPONENTES BASICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MIXTA. No. PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-MADERA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-CAÑA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE-CARTON PRENSADO-YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS SANITARIAS ECONÓMICAS.	\$ 51.60
HABITACIONAL ECONOMICA No. DE PISOS: 1	PISO: H. SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO-VYNIL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC- GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: YESO-CARTON PRENSADO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS-EMPOTRADAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS ECONOMICAS.	\$ 108.00
HABITACIONAL MEDIO No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE - ARMADO, SOBRE PISO: BALDOSAS - CERAMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: YESO- YESO ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO	\$ 138.00
HABITACIONAL DE PRIMERA. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON- CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO- FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA- VAPOR.	\$ 168.00
HABITACIONAL DE LUJO. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MÁRMOL- PORCELANATO-MARMETÓN-DUELAS DE MADERA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS DE EXCELENTE CALIDAD; INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	\$ 198.00

	EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS).	
EDIFICIO 3-4 PISOS	PISO: HORMIGON SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO- MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO, INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA, INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	\$ 186.00
EDIFICIO 5-9 PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA- CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL- DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	\$ 216.00
EDIFICIO 10 O MÁS PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA- CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL- DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	\$ 246.00
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA- SOBREPUESTA.	\$ 42.00
GALPÓN CERRADO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO ECONÓMICA; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	\$ 57.00
GALPÓN INDUSTRIAL LIVIANO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO, SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO MEDIO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	\$ 78.00

GALPÓN INDUSTRIAL PESADO 1 o MÁS PISOS	PISO: H. ARMADO; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO-ZINC-GALBALUM.; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: MEDIO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	\$ 93.00
--	---	----------

ESTRUCTURA: MADERA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCION COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
RUSTICA 1 A 2 PISOS	PISO: MADERA-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOBREPUESTA.	\$ 15.00
MIXTA. 1 A 2 PISOS.	PISO: HORMIGÓN SIMPLE- MADERA; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC - GALBALUM - ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: CARTON PRENSADO - YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE - NO TIENE;	\$ 34.80
GALPON 1 PISO	PISO: TIERRA-HORMIGON SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBANO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.	\$ 24.00
COBERTIZO 1 PISO	PISO: TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA- MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO. NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: NO TIENE-SOBREPUESTA.; INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE	\$ 20.40

9.5.- Avalúo de edificaciones no terminadas.- A los predios con edificaciones no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en **25 %**. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra **del 50%** en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento), puertas, ventanas; se considerará en construcción, con avance de obra en **75%**.

Cuando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área constará incluida en "área construida sobre losa". Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más.

A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

COMPONENTES DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCIÓN	PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA %
Movimientos de tierra, excavación, Y cimentación no concluida.	0
Cimentación y columnas	25
Cimentación, estructura, paredes o cubierta	50
Cimentación, estructura, paredes cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias.	75

9.6. Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.- Las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal serán valuadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alcúotas correspondientes a los predios de cada condómino.

9.7. Factores de depreciación de edificaciones.- El Factor de depreciación está dado por:

- Vida útil de la edificación.
- Años de construcción.
- Estado de conservación.

Vida útil.- Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.

Años de construcción.- Se determinarán los años que tiene de construida la edificación a través de la información que hubieren otorgado los propietarios o en la estimación realizada por el Censado.

Estado de conservación.- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:

Nuevo.- Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 1 año de construida.

Estable.- 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.

A reparar.- Cuando existen indicios de que se presenta un grado de deterioro que necesite reparación en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

Total deterioro.- 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.

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

Artículo 10.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- De acuerdo al análisis realizado y aplicando el art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, conservando los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad,

transparencia y suficiencia recaudatoria consagrados en el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador y conforme al Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “Al Valor de la propiedad urbana se le aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 por mil) y un máximo de cinco por mil (5.00 por mil) que sería fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.

De acuerdo al nivel socio-económico se generó la siguiente tabla:

TARIFA A APLICAR BIENIO 2024-2025

Rango de avalúo en USD			Tarifa (por mil)
0	a	25 R.M.B.U.	EXENTO
25 R.M.B.U.+0.01	a	20,000.00	1.35
20,000.01	a	30,000.00	1.35
30,000.01	a	45,000.00	1.35
45,000.01	a	60,000.00	1.35
60,000.01	a	75,000.00	1.39
75,000.01	a	85,000.00	1.39
85,000.01	a	200.000,00	1.40
200.000.01		en adelante	1.40

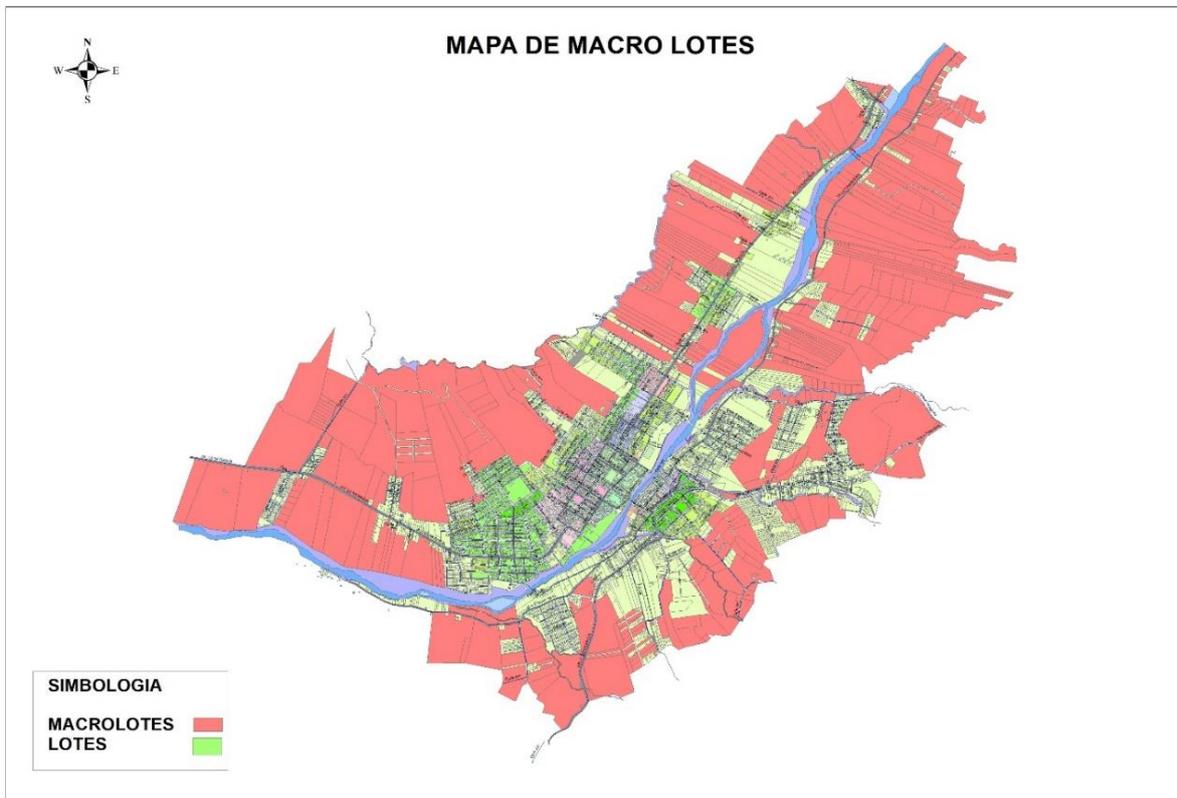
Para los macro lotes que se encuentran ubicados en zonas agrícolas se aplicará un tarifario especial detallado a continuación:

TARIFA ESPECIAL PARA MACROLOTES			
RANGO DE SUPERFICIE M2		VALOR DE SUELO	TARIFA
5000	10000	\$ 2.90	1.28
10001	30000	\$ 2.90	1.25
30001	70000	\$ 2.00	1.25
70001	100000	\$ 2.00	1.23
100001	130000	\$ 1.80	1.23
130001	150000	\$ 1.80	1.21
150001	en adelante	\$ 1.40	1.21

En el siguiente Gráfico están identificados con color rojo los macro lotes agrícolas:

- Tasa por servicio contribución a los predios menores de las veinticinco remuneraciones básicas. - El valor de esta tasa anual es de cinco USD por cada

unidad predial (\$ 5,00).



PARA LA EMISION DEL IMPUESTO PREDIAL SE DEBEN CONSIDERAR LOS SIGUIENTES DATOS:

1. Los sujetos pasivos que se encuentran en el grupo de la Tercera Edad, para aplicar al beneficio de exoneración se lo hará conforme a lo dispuesto en Ley Orgánica de las personas adultas mayores, publicada en el Registro Oficial No. 484 del 9 de mayo del 2019; y, su respectivo reglamento.
2. Los sujetos pasivos que se encuentran en el grupo de Discapacidad para aplicar al beneficio de exoneración porcentual, se lo hará conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Discapacidades, publicada en su registro Oficial No. 796 del 25 de septiembre del 2012; y, su respectivo reglamento.
3. Exenciones Generales establecidas en el Art. 34 y 55 del Código Tributario.
4. Exenciones detalladas en los Art.509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. -

LOS SUJETOS PASIVOS BENEFICIARIOS DE LA LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, SE DEBERÁ APLICAR LA LEY EN BASE AL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES

REQUISITO:

- Presentar la Cédula de ciudadanía o identidad (original o copia).

Observación:

Cédula de ciudadanía: Se solicitará a personas de nacionalidad ecuatoriana.

Cédula de identidad: Se solicitará a personas de nacionalidad extranjera.

LOS SUJETOS PASIVOS BENEFICIARIOS DE LA LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES, SE DEBERÁ APLICAR LA LEY EN BASE AL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES

REQUISITO:

- Presentar el carnet de discapacidad o su certificación emitida por el ministerio competente para el caso (original o copia).

Artículo 11.- DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido en el Art. 504 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 12.- APLICACIÓN DEL RECARGO ANUAL E IMPUESTOS ADICIONALES A SOLARES NO EDIFICADOS Y CONSTRUCCIONES OBSOLETAS.

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

Se considerará como solares no edificados, a aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna.

De conformidad con el artículo 507 literal a, b, c, y f del COOTAD; se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará a solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a los solares que estén situados en zonas que cuenten con servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

De conformidad con el artículo 508 del COOTAD; los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; este impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata. -

- b) El dos por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código, pudiéndose aplicar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo 13.- PERÍODO DE PAGO DEL IMPUESTO.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

Los pagos que se realicen durante la primera quincena de los meses de enero a junio inclusive, tendrán los descuentos de diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento; respectivamente. Si el pago se efectuare durante la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento anual.

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

Vencido el año fiscal, el GAD Municipal cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 21 del Código Tributario, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

Artículo 14.- De conformidad con el Art. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización referente al destino del impuesto a predios urbanos; el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación Municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

Artículo 15.- CLASIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS.- Para efectos de identificación de predios urbanos en el sistema catastral, estos se clasifican de

conformidad con la siguiente nomenclatura y descripción:

- A** Solar y edificación de propiedad particular y uso residencial.
- A1** Solar de propiedad particular con edificación de propiedad de otra persona y uso residencial.
- A2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona y uso residencial.
- A3** Inmueble de propiedad particular declarado obsoleto, sin obligación de recargo.
- A4** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración por estar amparado en el patrimonio familiar.
- A5** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación del 100% de exoneración por Ley del Anciano.
- A6** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
- A7** Solar y edificación con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- A8** Casas que se construyan con préstamos otorgados por el BIESS, BEV, asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda. (Sólo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto. En las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar.)
- A9** Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles, debidamente receptadas por el GAD Municipal.
- A10** Solar con nueva edificación terminada entregada al GAD Municipal
- A11** Casas destinadas a vivienda, así como los edificios con fines industriales.
- A12** Edificaciones que deban repararse para que puedan ser habitadas, con el correspondiente permiso de reparación otorgado por el GAD Municipal
- A13** Solar y edificación que no tengan un valor mayor a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, (R.M.B.U).
- A14** Solar y edificación de propiedad del Fisco y demás entidades del sector público, templos de todo culto religioso, conventos y casas parroquiales.
- A15** Solar y edificación que pertenecen a instituciones de beneficencia, de asistencia social o de educación, de carácter particular.
- A16** Solar y edificación que pertenezcan a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública.
- A17** Solar y edificación que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo municipal y que tengan juicios de expropiación.
- B** Solar de propiedad particular sin edificación, destinado a renta.
- B1** Solar con edificación de propiedad particular, destinado a renta.
- B2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona, destinado a renta.

- C** Solar y edificación de propiedad particular con uso comercial.
- C1** Solar de propiedad particular y edificación de propiedad de otra persona, con uso comercial.
- C2** Edificación de propiedad particular con uso comercial en solar de propiedad de otra persona.
- D** Solar de propiedad Municipal, con edificación de propiedad de otra persona, con contrato de arrendamiento.
- D1** Solar de propiedad Municipal, con edificación de propiedad de otra persona, declarada obsoleta.
- D2** Solar de propiedad Municipal, con edificio de propiedad de otra persona, sin declaración de obsolescencia.
- D3** Solar de propiedad Municipal, sin edificación.
- D4** Solar de propiedad Municipal y edificación de propiedad particular con 100% de exoneración por la edificación, en aplicación de Ley del anciano.
- D5** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del anciano.
- D6** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- D7** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular, cuyo avalúo no tenga un valor equivalente a 25 R.M.B.U. del trabajador en general.
- E** Solar y edificación de propiedad particular con uso industrial.
- E1** Solar y edificación con propiedad particular de otra persona, con uso industrial.
- E2** Edificación de propiedad particular con uso industrial en solar de propiedad de otra persona.
- F** Solar que no tenga un valor equivalente a veinte y cinco R.M.B.U. del trabajador en general.
- F1** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona de promoción inmediata.
- F2** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona urbanizada.
- F3** Solar no edificado que habiendo estado sometido a recargo por no estar construido, ha sido objeto de transferencia de dominio.
- F4** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona no urbanizada.
- F5** Solar de propiedad particular, con cerramiento total.
- F6** Solar calificado como no edificado, destinado a estacionamiento de vehículos.
- F7** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, resultante de acción fortuita como incendio, terremoto u otra causa semejante.
- F8** Solar no edificado, de propiedad particular, perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el BIESS, BEV, o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones.
- F9** Solar no edificado, ubicado en zona urbanizada, que haya sido expropiado.

- F10** Solar calificado como no edificado, destinado a explotación agrícola, ubicado dentro del área territorial urbana.
- F11** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, ubicado en zona con impedimento legal para construir.
- F12** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuya edificación ha sufrido demolición autorizada por el GAD Municipal, previo informe de Salud Pública al haber sido declarada en obsolescencia.
- F13** Solar calificado como no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector público.
- F14** Solar calificado como no edificado, de propiedad eclesiástica.
- F15** Solar calificado como no edificado, de propiedad de Organismo Internacional de función pública o Estado extranjero, siempre que esté destinado a dichas funciones.
- F16** Solar calificado como no edificado perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el B.I.E.E.S., B.E.V. o en una mutualista.
- F17** Solar no edificado, de propiedad particular, con exoneración por aplicación Ley del anciano.
- F18** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con exoneración por Ley del anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
- F19** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con aplicación porcentual de exoneración por aplicación de Ley del anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- G** Solar y edificación de propiedad del sector público.
- G1** Solar de propiedad de cualquier entidad del sector público, con edificación de propiedad de otra persona.
- G2** Edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público, en solar de propiedad de otra persona.
- H** Solar con edificación autorizada por el GAD Municipal con fines educativos.
- I** Solar y edificación de propiedad eclesiástica.
- I1** Solar de propiedad eclesiástica, con edificación de otra persona.
- I2** Edificación de propiedad eclesiástica, en solar de otra persona.
- J** Solar con edificación de propiedad de Instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
- J1** Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.
- J2** Edificación de propiedad de Instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
- K** Solar y edificación destinados a hotel.

- K1** Solar de propiedad particular, con edificación de propiedad de otras personas, destinada a hotel
- K2** Edificación de propiedad particular destinada a hotel, en solar de otra persona.
- L** Solar con edificación de interés histórico y, o artístico.
- M** Solar y edificación de propiedad Municipal.
- N** Solar cuya edificación ha sido declarada bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación.
- O** Solar y edificación perteneciente a Estado extranjero u organismo Internacional de función pública.
- P** Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja del 20% al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.
- Q** Solar con edificación destinada a aparcamiento de vehículos, con autorización Municipal.
- R** Solar y edificación pertenecientes a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito.
- S** Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por aplicación de la Ley del ciego.

Artículo 16.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.- El Departamento de Avalúos y Catastros realizará el mantenimiento y actualización de la información catastral. Cuando se tratare de modificaciones al registro catastral de las propiedades urbanas, el usuario, sea éste propietario o representante legal, deberá presentar solicitud al departamento mencionado para los diversos trámites a aplicar; considerándose entre ellos los siguientes:

16.1. Inclusión, re inclusión: El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

16.2.- Fusión, fraccionamiento: del solar o lote se realizará mediante integración o fusión de escrituras siempre que los predios sean del mismo dueño, predios juntos.

Fraccionamiento: Requisitos del Departamento de Planificación

16.3.- Transferencia de dominio. Previo al cambio de propietario, se deberá realizar el procedimiento en la base catastral y en coordinación con el Registro de la Propiedad.

16.4.- Rectificaciones por error en: código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de

predio, etc.

16.5.- Ingreso de propiedades sometidas bajo régimen de propiedad horizontal.

Se lo realizará mediante ordenanza aprobada por el Concejo en fecha 13 de noviembre del 2019.

Artículo 17.- OBLIGACIONES 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 hacerlo conocer a través del Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, éstos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de avalúos y catastros.

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

En los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alcúotas. El promotor es responsable del pago del impuesto correspondiente a cada alcúota, cuya transferencia de dominio no se haya realizado.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Artículo 18.- La oficina de Rentas es la encargada de la emisión de los catastros y títulos de crédito.

Artículo 19.- Se cobrará un adicional de 5 dólares a los predios con avalúos de hasta 25 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Artículo 20- se derogue y se deje sin efectos todas las normativas legales en relación a las ordenanzas que estén vigentes para evitar duplicidad o contra posición a los presentes proyectos de ordenanzas.

Artículo 21.- NORMA SUPLETORIA.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Organización Territorial y Descentralización, Código Tributario, Civil y demás Leyes que sean aplicables.

Artículo 22.- VIGENCIA.- La presente ordenanza, entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal, publicada en la gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, debiendo ser promulgada de cualquier forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada, en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Caluma, a los veintiséis días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.



JHERSON IVAN
NARVAEZ MOYA

Sr. Jherson Iván Narváez Moya
ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA



EDWIN JOSE NUÑEZ
RIBADENEIRA

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Caluma, certifica que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2024-2025**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en dos debates en la sesión ordinaria de 20 de diciembre y sesión extraordinaria de 26 de diciembre de 2023, respectivamente.- LO CERTIFICO.- Caluma, 27 de diciembre de 2023



EDWIN JOSE NUÑEZ
RIBADENEIRA

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA.- A los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés, a las ocho horas treinta minutos.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite original y tres copias, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.



EDWIN JOSE NUÑEZ
RIBADENEIRA

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN CALUMA.- A los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés, a las nueve horas treinta minutos. **VISTOS.-** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso tercero 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 leyes de la República.- **SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2024-2025** para que entre en vigencia, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.



JHERSON IVAN
NARVAEZ MOYA

Sr. Jherson Iván Narváez Moya

ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA

CERTIFICACIÓN: Proveyó y firmó el Sr. Jherson Iván Narváez Moya, Alcalde del cantón Caluma, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2024-2025**, el veintisiete de diciembre del año dos mil veintitrés.- **LO CERTIFICO.-**



EDWIN JOSE NUÑEZ
RIBADENEIRA

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ORDENANZA No. 004-2023-ICM-GADCM**ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA****ADMINISTRACIÓN 2023-2027****CONSIDERANDO:**

Que, El Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;

Que, En este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

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

Que, El Artículo 238 de la Carta Magna establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, El Artículo 239 de la Constitución de la República establece que “El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo”; **Que,** El 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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

Que, El Artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, El numeral 9 del Artículo 264 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, El Artículo 270 ibídem determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

Que, De acuerdo al Artículo 426 de la Constitución: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

Que, El Artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde: a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, El Artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

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

Que, El Artículo 242 ibídem prescribe en que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, Las municipalidades según lo dispuesto en el Artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles

constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código;

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

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

Que, El Artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, El Artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, El Artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

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

Que, Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos El Concejo Municipal, en uso de la Facultad Legislativa prevista en los Artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

“LA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN MIRA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025”

**TÍTULO I
CONCEPTOS GENERALES**

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

Artículo 2.- PRINCIPIOS. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio 2024- 2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Artículo 3.- GLOSARIO DE TÉRMINOS. - Para la interpretación de la presente ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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

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

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

Avalúo de la Propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los

valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Predio Rural. - Para efectos de esta ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios

proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 6.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del municipio del cantón Mira.

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

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

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

Artículo 8.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado del Cantón Mira, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

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

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

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

El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.

b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.

c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

a) Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

b) Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

c) Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

d) Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

e) Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

f) Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

g) Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

h) Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

- i) Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
- j) Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 10.- ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD RURAL. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

TÍTULO III DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

Artículo 11.- ELEMENTOS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

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

Artículo 13.- DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

Dónde:

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

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

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

Anexo 1.- Mapa de Valor de la Tierra Rural.

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

Mira
¡ÉSTA ES MI TIERRA!

Matriz de Valor:

Nombre agregación	0404ZH01		0404ZH02		0404ZH03		0404ZH04		0404ZH05	
	no tecnificada	tecnificada								
ÁREA CONSTRUIDA	126252	0	69438,6	0	26302,5	0	52605	0	22514,94	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	2104,2	0	1893,78	0	1472,94	0	1788,57	0	1157,31	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	7995,96	10521	5786,55	7469,91	5260,5	7890,75	0	0	3366,72	5260,5
CACAO	7995,96	10521	5786,55	7469,91	6838,65	13151,25	0	0	5260,5	9994,95
CAFÉ	7995,96	10521	5786,55	7469,91	5260,5	7890,75	0	0	3366,72	5260,5

CAMARONERA	7995,96	10521	5786,55	7469,91	5260,5	0	0	0	0	3366,72	0
CAÑA DE AZÚCAR											
	7995,96	10521	5786,55	7469,91	5260,5	7890,75	0	0	0	5260,5	9994,95
CHAPARRAL - PAJONAL	1052,1	0	946,89	0	736,47	0	894,285	0	0	578,655	0
CICLO CORTO											
	7995,96	10521	5786,55	7469,91	5260,5	7890,75	6312,6	10521	0	3366,72	5260,5
CONÍFERAS MADERABLES	3682,35	0	3682,35	0	3156,3	0	2630,25	0	0	1472,94	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	10521	15781,5	10521	15781,5	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	3682,35	0	3682,35	0	3156,3	0	2630,25	0	0	1472,94	0
FORESTAL MADERABLE	3682,35	13151,25	3682,35	0	3156,3	0	2630,25	0	0	1472,94	0
FORESTAL NO COMERCIALES	2104,2	0	1893,78	0	1472,94	0	1788,57	0	0	1157,31	0
FRUTALES PERMANENTES	11573,1	17885,7	15255,45	23146,2	6838,65	13151,25	0	0	0	5260,5	9994,95

FRUTALES SEMIPERMANENTES	9994,95	15255,45	10521	15255,45	6049,575	8942,85	4208,4	6838,65	4313,61	8942,85
HUERTA	7995,96	10521	5786,55	7469,91	6049,575	8942,85	6312,6	10521	3366,72	5260,5
OTRAS AREAS	126252	0	69438,6	0	17885,7	0	52605	0	22514,94	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	7995,96	10521	5786,55	7469,91	5260,5	7890,75	6312,6	10521	3366,72	5260,5
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	6312,6	9468,9	4208,4	7364,7	3366,72	6312,6	4208,4	6838,65	3787,56	6312,6
PASTOS NATURALES	4208,4	6312,6	2630,25	4208,4	1683,36	3366,72	2104,2	4208,4	2104,2	3787,56

PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	52605	52605	26302,5	26302,5	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6	27354,6
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	84168	84168	36823,5	36823,5	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2	33667,2
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	105210	105210	47344,5	47344,5	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9	41031,9
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	157815	157815	57865,5	57865,5	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605	52605
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	189378	189378	78907,5	78907,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5	57865,5

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	210420	210420	89428,5	89428,5	89428,5	78907,5	78907,5	57865,5	57865,5	73647	73647
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	220941	220941	99949,5	99949,5	89428,5	89428,5	89428,5	68386,5	68386,5	94689	94689
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	231462	231462	115731	115731	115731	99949,5	99949,5	78907,5	78907,5	105210	105210
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	252504	252504	126252	126252	126252	105210	105210	89428,5	89428,5	115731	115731
VEGETACIÓN NATURAL	2104,2	0	1893,78	0	1472,94	0	1578,15	0	1157,31	0	0

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

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

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a sub predios según el riego:

DESC_RIEGO	COEF_RIEG O
PERMANENTE	1,30
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1,00
NO APLICA	1,00

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	1,00
3	10 - 20	MEDIA	0,95
4	20 - 35	FUERTE	0,80

5	35 - 45	MUY FUERTE	0,80
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

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

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1.00
EN DESARROLLO	0.95
FIN DE PRODUCCIÓN	0.85
NO APLICA	1.00

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

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,10
3	MODERADA	0,95

4	REGULAR	0,80
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A₁ = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1.00
SIN TITULO	0.95
S/I	1.00

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2.00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1.00	
Demérito	0.50	

b) El valor de la edificación y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

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

COSTO DE MATERIALES:

N°	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
1	Agua	m3	\$2.00
2	Cemento	Kg	\$0.15
3	Ripio Minado	m3	\$9.00
4	Polvo de piedra	m3	\$9.00
5	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	\$0.99
6	Piedra Molón	m3	\$9.00
7	Clavos	Kg	\$4.18
8	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$16.00
9	Columna, viga de madera rustica	m	\$4.50
10	Columna de caña guadua	m	\$1.50
11	Pared de madera rustica	m2	\$8.00
12	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$95.00
13	Zinc	m2	\$2.78
14	Galvalumen	m2	\$13.40
15	Steel Panel	m2	\$4.83
16	Adobe común	U	\$0.60
17	Tapial e=0.40 incl. encofrado	m2	\$9.00

18	Arena Fina	m3	\$9.00
19	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$0.35
20	Eternit	m ²	\$5.45
21	Ardex	m ²	\$5.86
22	Duratecho	m ²	\$7.08
23	Palma incluye alambre de amarre	m ²	\$6.00

24	Paja incluye alambre de amarre	m ²	\$5.00
25	Plástico Reforzado	m ²	\$0.23
26	Policarbonato	m ²	\$14.11
27	Bahareque	m ²	\$4.00
28	Latilla de caña	m ²	\$2.20
29	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$1.21
30	Alfajía	M	\$1.50
31	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$1.21
32	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$1.21
33	Teja Lojana o Cuencana	U	\$0.49
34	Tira eucalipto	U	\$0.60
35	Tirafondo	U	\$0.1
36	Ladrillo Jaboncillo	U	\$0.25
37	Perfil Aluminio tipo O,4x4"x 3mm x 6,00 m"	m	\$41.50
38	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$4.94

MANO DE OBRA

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3.62
Ay. de fierro	3.62
Ay. de carpintero	3.62
Albañil	3.66
Fierro	3.66

Maestro de obra	3.86
Chofer tipo D	5.31
Carpintero	3.66
Ay. De soldador	3.62
Operador de Retroexcavadora	4.06
Maestro estructura especializado	4.06
Maestro Soldador	4.06
Maestro Aluminero	4.06
Ay. Aluminero	3.62
Ay. Especializado	3.62
Instalador de perfilaría aluminio	3.62

EQUIPO Y MAQUINARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Pequeño	\$ 1,50
2058	Camión Grúa	\$ 20,00

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

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

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción.

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

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

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

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

Dónde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

f_t = Factor total.

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

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

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

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

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

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0.10
Económico	0.15
Bueno	0.20
Lujo	0.25

Tabla de materiales predominantes de la estructura:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMI CO	BUENO	LUJO
Hormigón Armado	74,57	77,96	81,35	84,74
Acero	74,88	78,28	81,68	85,09
Aluminio	91,85	96,02	100,20	104,37
Madera	57,22	59,82	62,42	65,02
Paredes Soportantes	32,44	33,92	35,39	36,87
Otro	16,22	16,96	17,70	18,43
Madera con tratamiento periódico	18,65	19,50	20,34	21,19

Tabla de materiales predominantes de la pared:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMI CO	BUENO	LUJO
No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
Hormigón	44,84	46,88	48,92	50,95
Ladrillo o Bloque	19,83	20,73	21,63	22,53

Piedra	30,65	32,04	33,44	34,83
Madera	12,54	13,11	13,68	14,25
Metal	28,45	29,74	31,04	32,33
Adobe o Tapia	29,22	30,55	31,87	33,20
Bahareque - Caña Revestida	12,54	13,11	13,68	14,25
Caña	12,54	13,11	13,68	14,25
Aluminio o Vidrio	152,55	159,49	166,42	173,36
Plástico o Lona	3,65	3,82	3,98	4,15
Otro	1,83	1,91	1,99	2,08

Tabla de materiales predominantes de la cubierta:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMI CO	BUENO	LUJO
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
(Loza de) Hormigón	53,39	55,82	58,25	60,67
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,05	23,05	24,06	25,06
Teja	22,05	23,05	24,06	25,06
Zinc	14,70	15,37	16,04	16,71
Otros Metales	73,84	77,20	80,56	83,91
Palma, Paja	19,04	19,91	20,78	21,64
Plástico, policarbonato y similares	17,43	18,22	19,01	19,80
Otro	7,35	7,68	8,02	8,35

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

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	1.19
Factor acabado económico	1.35

Factor acabado bueno	1.46
Factor acabado lujo	1.55

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Categoría	Factor	Descripción
Bueno	1.00	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación.
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad.
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura.

Tabla Factores de Estado de Conservación

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

TABLA DE FACTORES DE USO

Calificación	Factor por uso
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95

Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

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

Tabla de Construcciones Agroindustriales:

MATERIAL / MEJORA	ESTABLO GANADERO MAYOR	SALA DE ORDEN	GALPÓN AVÍCOLA	PISCINAS (cama rón/ piscícola)	ESTANQUE O RESERVORIO	INVERNADEROS	TENDALES
Hormigón	10.61	10,61	10,61	11,29	20,23	0,00	29,49
Ladrillo Bloque	12.65	12,65	12.65				
Piedra	57.85	57,85	57.85				
Madera	8.22	8,22	8.22				
Metal	53.07	53,07	53.07				
Adobe o Tapia	31.78	31,78	31.78				
Bahareque caña revestida	24.20	24,20	24.20				
Caña	15.72	15,72	15.72				
Otro						23.08	
Metal T1						28.11	
Metal T2						7.81	
Madera T1						18.06	
Madera T2	45,04	45.04	45,04			18.06	

TÍTULO IV
VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL
DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Artículo 14.- BANDA IMPOSITIVA.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0.25×1000), ni superior al tres por mil (3×1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

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

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

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

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

Artículo 17.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Artículo 18.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.28 x 1000 (cero punto veintiocho por mil), al 1.41 x 1000 (uno punto cuarenta y uno por mil) aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Rango inicial (\$)	Rango final (\$)	Banda Inferior	Banda Superior
0.00	6000.00	0.00	0.00
6000.01	25000.00	0.28	0.28
25000.01	50000.00	0.28	0.31
50000.01	75000.00	0.31	0.34
75000.01	100000.00	0.34	0.37
100000.01	300000.00	0.37	0.62
300000.01	500000.00	0.62	0.87
500000.01	700000.00	0.87	1.12
700000.01	900000.00	1.12	1.37
900000.01	99999999.00	1.41	1.41
99999999.00		1.41	

TÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 19.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) **Tasa por servicio administrativos.-** El valor de esta tasa anual es de 3.00 USD por cada unidad predial.
- b) **Tasa por servicio de mantenimiento catastral.-** El valor de esta tasa anual es de \$ 0.50 USD por cada unidad predial.
- c) **Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.-** El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

TÍTULO VI EXENCIONES DE IMPUESTOS

Artículo 20.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

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

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del

valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Artículo 22.- EXENCIONES TEMPORALES.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el bono de la vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gojarán 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.

Artículo 23.- SOLICITUD DE DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

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

TÍTULO VII EXONERACIONES ESPECIALES

Artículo 24.- EXONERACIONES ESPECIALES.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos, reglamento de las personas Adultas Mayores tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación;
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

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

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades. 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 rubro del impuesto predial urbano.

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. **Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de

votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

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

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

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

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

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

TÍTULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS GENERALES

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

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

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

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

Artículo 27.- DILIGENCIAS PROBATORIAS.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que 29 podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

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

Artículo 28.- OBLIGACIÓN DE RESOLVER.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

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

Artículo 29.- PLAZO PARA RESOLUCIÓN.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

TÍTULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

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

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

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

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

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

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

TÍTULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 39.- PLAZOS PARA APELACIÓN.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 41.- IMPROCEDENCIA DE LA REVISIÓN.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

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

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

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

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

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

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

TÍTULO XI DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

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

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

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

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

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

Artículo 44.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Por la escala del presente documento se divide a Santa Marianita de Caliche en Norte y Sur, aclarando que conforman un solo sector; en Santa Marianita de Caliche predomina la categoría de ocupación de formación por tener un nivel de ocupación menor al 25%.

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

Artículo 45.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

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

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

Artículo 46.- PAGO DEL IMPUESTO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

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

Artículo 47.- REPORTE DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

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

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

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

Artículo 50.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA: CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- LA Coordinación de Avalúos, Catastros y Registros del GADC Mira conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

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

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

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: La presente ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, tal como lo dispone el Artículo 324 del COOTAD; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2024-2025.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, a los cuatro días del mes de diciembre del año 2023.



FAUSTO RUIZ
QUINTEROS

Fausto Ruiz Quinteros
ALCALDE CANTÓN MIRA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
ALCALDÍA



SANDY TALKIA
VERDUGO CUASPUD

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- Certifico: Que la “**REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN MIRA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025**”, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, en dos sesiones ordinarias realizadas los días: 27 del mes de noviembre y 04 del mes de diciembre del dos mil veintitrés.

Mira, 04 de diciembre de 2023

Lo certifico.-



SANDY TALKIA
VERDUGO CUASPUD

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- En Mira, el 06 de diciembre 2023 a las 12h00.- En atención a lo señalado en el Artículo 322 inciso 4° del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, una vez aprobada por el Órgano Legislativo, remito el original y copias de la presente Ordenanza al señor Fausto Ruiz Quinteros-Alcalde del cantón Mira, con el objeto que la sancione o la observe en el plazo de ocho días, contados a partir de esta notificación.

Lo certifico.-



SANDY TALMA
VERDUGO CUASPUD



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
SECRETARÍA GENERAL

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA. - Mira, a 11 de diciembre del 2023, las 10h30.- De conformidad con lo señalado en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a la presente Ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, **SANCIONO** la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretará General ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación, conforme lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Cúmplase.-



FAUSTO RUIZ RUIZ
QUINTEROS



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
ALCALDÍA

Fausto Ruiz Quinteros
ALCALDE DEL CANTÓN MIRA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- Certifico: Que el señor Fausto Ruiz Quinteros, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, firmó y sancionó la **“REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN MIRA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025”**, a los once días del mes de diciembre del año 2023.

Lo certifico. -



SANDY TALMA
VERDUGO CUASPUD



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
SECRETARÍA GENERAL

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL

REFORMA A LA ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LA TASA DE RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTALVO PROVINCIA DE LOS RÍOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montalvo, en virtud de las nuevas actualizaciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización es indispensable emitir una norma complementaria cantonal, que regule los fraccionamientos dentro del cantón Montalvo.

Como facultad del GADM-Montalvo, en regular el uso del suelo en el cantón y establecer los regímenes en la concesión de urbanización y lotizaciones en toda su jurisdicción.

CONSIDERANDO:

Que: deben implementarse reformas que permitan una eficiente recaudación de la tasa y contribuciones especiales, por los servicios que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, según lo determina el Art. 57 literal b) del COOTAD.

Que: es necesario incorporar nuevos contribuyentes, para que cancelen la tasa correspondiente, que permitan solventar las actividades administrativas municipales y poder brindar un mejor servicio en el manejo de los desechos sólidos, en concordancia con lo que dispone el Art. 55 literal d) del COOTAD.

Que: para el buen manejo en la recolección, disposición de desechos y del aseo público, debe considerarse la regulación, prevención y control de la contaminación ambiental, atendiendo lo señalado en el Art. 54 literal k) del COOTAD.

Que: a la presente fecha la ordenanza en vigencia consta el art. 9 expresa:

Art. 9.- Actividades comerciales, turísticas e industriales. - Según la superficie ocupada los establecimientos pueden ser:

ACTIVIDADES COMERCIALES 1. Establecimientos Pequeños.- Cuando tuviesen menos de 50m² pagara el 7% del salario básico. 2. Establecimientos Medianos.- Cuando tuviesen más del 50 m² pagara el 10 % del salario básico. 3. Establecimientos Grandes.- Cuando tuviesen más 200 m² pagara el 12% del salario básico.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS 1. Establecimientos Pequeños. - Cuando tuviesen menos de 50m2 pagara el 15% del salario básico. 2. Establecimientos Medianos. -Cuando tuviesen más del 50 m2 pagara el 20 % del salario básico. 3. Establecimientos Grandes.- Cuando tuviesen más de 200 m pagara el 40% del salario básico.

ACTIVIDADES INDUSTRIALES 1. Establecimientos Pequeños. - Cuando tuviesen menos de 100m2 pagara el 10% del salario básico. 2. Establecimientos Medianos. - Cuando tuviesen más del 200 m2 pagara el 20 % del salario básico. 3. Establecimientos Grandes. - Cuando tuviesen más de 400 m2 pagara el 50% del salario básico.

Que es necesario e imperante la derogación de este artículo en razón de que existe duplicación en el cobro de tasas de desechos sólidos a través de ordenanzas como dispone el artículo 8 de esta misma ordenanza, por lo que existe duplicación en cobro de tasa.

Que: amparado en las competencias y facultades que le concede el Art. 264 de la Constitución y los Art. 7, 57 literal a) y 58 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía (COOTAD).

EXPIDE:

PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LA TASA DE RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO.

Art. 1.- Objeto. - Las tasas establecidas en la presente reforma a la ordenanza, tiene como finalidad retribuir el costo del servicio prestado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a los usuarios del sistema de recolección y disposición de desechos sólidos, a excepción de los materiales de construcción y desechos maderables.

Art. 2.- Ámbito de la aplicación. - Las tasas rigen para los contribuyentes que poseen bienes raíces en el Cantón Montalvo.

Art. 3.- Hecho generador. - El hecho generador de la tasa que regula en la presente ordenanza es la prestación efectiva del servicio de aseo público y recolección de basura, que el Gobierno autónomo descentralizado Municipal del Cantón Montalvo presta a los habitantes de su jurisdicción cantonal.

Art. 4.- Exigibilidad. -Los sujetos pasivos deberán satisfacer anualmente las tasas por este servicio, junto con la carta de pago del impuesto predial.

El servicio prestado, podrá hacerse por administración directa, por contrato o concesión

en todo lo que tenga relación con la Recolección de desechos sólidos, barrido y limpieza de calles, transporte de residuos hasta el lugar de su disposición final.

Art. 5.- Obligación de los usuarios. - Los propietarios y usuarios de edificios, empresarios de espectáculos y transporte, comerciantes que realicen cualquier actividad en locales o en la vía, están obligados a recoger los residuos sólidos en recipientes apropiados y colocarlos en lugares, donde puedan ser recolectados por el personal de aseo, según los horarios planificados.

Art. 6.- Sujeto Activo. - Es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montalvo.

Art. 7.- Sujeto Pasivo. - Son las personas naturales y jurídicas que, como contribuyentes, responsables o sucesores en el derecho, deben satisfacer el servicio por aseo público y que estén registrados en el catastro municipal, en calidad de propietarios, posesionarios o arrendatarios de predios urbanos o predios rústicos.

Art. 8.- Tarifa establecida. - La tarifa establecida es la siguiente \$ 1.00 (UN DÓLAR) mensuales para toda la zona urbana y en los sectores rurales se brinda estos servicios. Se cobrará anualmente en la planilla de los predios, en la tesorería municipal.

Art. 9.- Sujetos pasivos ocupantes de vía pública. - Para efectos de cobro de esta tasa de recolección y disposición final de los desechos sólidos y aseo público, se cancelarán, según su categoría, los siguientes valores:

- **KIOSKOS.**-Que ocupan las aceras y soportes para el expendio de mercadería, frutos y alimentos preparados.
- **PUESTOS DE VENTA.**- De toda clase de mercadería, frutos y alimentos que ocupan aceras, portales, calzadas, plazas y alrededores del mercado.
- **FERIAS LIBRES.**- Puesto de venta de víveres que ocupan las calles destinadas y que corresponde al sábado y domingo.

La tarifa para estos contribuyentes por conceptos de determinación y recaudación de la tasa de recolección y disposición de desechos sólidos y aseo público será el 30% del valor total que pague del permiso de funcionamiento.

Art. 10.- Obligación de los usuarios.- Los propietarios y usuarios de los edificios, empresarios de los espectáculos y de transporte, comerciantes que ejerzan cualquier actividad en locales o en la vía están obligados a recoger los residuos sólidos en recipientes apropiados y colocarlos en lugares donde pueden ser recolectados por el personal de aseo, en los horarios planificados será obligación del solicitante, un depósito en garantía equivalente al 10% del salario básico unificado. En caso de incumplimiento a la obligación de dejar limpio el área se ejecutará la garantía.

Art. 11.- Prohibiciones.- Se prohíbe terminantemente arrojar desechos sólidos y líquidos en calles, parques y plazas en la vía pública, hacer depósitos de basura en

solares desocupados y otros lugares, arrojar basura 7.1 en las playas, corrientes de ríos, esteros, cunetas y carreteros de camino.

El incumplimiento a esta disposición, serán juzgadas y penadas en forma inmediata por el Comisario (a) Municipal con multas que oscilan del 10 % del salario básico unificado. Los peatones, conductores y pasajeros de vehículos están obligados a conservar el aseo de la ciudad y del cantón, evitando ensuciarlas con papeles, botellas, residuos de frutas, plásticos, etc. Su incumplimiento serán sancionados con multas iguales a las establecidas en este artículo

Es prohibido arrojar en las vías públicas, hojas volantes o cualquier tipo de propaganda que afecte el ornato de la ciudad.

Se establecerá una multa del 10% del salario básico unificado, para la ejecución de esta sanciones, el Comisario (a) citará al infractor para que cumpla con la sanción de un plazo de 15 días; la Autoridad sancionadora, procederá de acuerdo a la sana crítica.

Art. 12.- La facturación y recaudación.- La facturación y recaudación, se realizará de la siguiente manera:

- a) La facturación de la tasa y recolección de basura, estará a cargo del Departamento de Avalúos y Catastros, que informará al Departamento Financiero para su registro y control. Se emitirá un recibo independiente a los demás.
- b) La recaudación semestral o anual, se realizará en ventanilla de Tesorería Municipal del GADM-Montalvo.
- c) Las multas, serán facturadas por el Comisario (a) y canceladas en Tesorería, previo ingreso a la hoja de control en el Departamento Financiero.

Art. 13.- Costos de facturación. - El usuario, pagará el costo de facturación por medio del Sistema de Servicios Administrativos.

Art. 14.- Manejo de fondos. - El manejo de los fondos por el servicio de recolección y disposición final de los desechos sólidos, aseo público y su contabilización, será de exclusiva responsabilidad de la Dirección Financiera, que llevará un registro contable. Anualmente, se realizará el balance respectivo y no se podrá bajo ningún concepto, disponer de estos fondos, en propósitos diferentes, a menos que sean para operaciones financieras destinadas a la misma actividad.

Art. 15.- Quedan derogada todas las disposiciones que, mediante ordenanza, acuerdos y resoluciones, se opongan a la presente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - La presente reforma a la ordenanza, será promulgada y publicada en la página web municipal, Gaceta Oficial y Registro Oficial, por tratarse de carácter tributario, según lo determina el Art. 324 del COOTAD.

DISPOSICIÓN FINAL

Queda derogado el artículo 9 de aplicación de la ORDENANZA DE DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LA TASA DE RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO.

En todo lo no previsto en el presente proyecto de ordenanza se aplicará las disposiciones establecidas para el efecto en el COOTAD y en las leyes conexas.

Vigencia. - la presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en la Gaceta Oficial, Pagina Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones de concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montalvo.



Ing. Víctor Eduardo Troncoso Rosas
ALCALDE DEL CANTÓN MONTALVO



Ab. Danilo Martín Gaibor Camacho
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO. - Que la presente reforma a la ordenanza de determinación y recaudación de la tasa de recolección y disposición de desechos sólidos y aseo público, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montalvo, en sesiones ordinarias del trece y veinte de diciembre del 2023, y la remito al señor Alcalde para su sanción.



Ab. Danilo Martín Gaibor Camacho
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN MONTALVO.- Montalvo, veintiuno de diciembre de 2023, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, SANCIONO, la presente reforma a la ordenanza de determinación y recaudación de la tasa de recolección y disposición de desechos sólidos y aseo público, para que entre en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Ing. Víctor Eduardo Troncoso Rosas
ALCALDE DEL CANTÓN MONTALVO

Proveyó y firmó la presente reforma a la ordenanza de determinación y recaudación de la tasa de recolección y disposición de desechos sólidos y aseo público, el Ing. Víctor Eduardo Troncoso Rosas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montalvo, 21 de diciembre de 2023. Lo Certifico.



Ab. Danilo Martín Gaibor Camacho
SECRETARIO DE CONCEJO

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.

ORDENANZA 006-2023. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El catastro Inmobiliario es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de y sobre el territorio; por lo tanto cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano de una ciudad.

La disposición que debe cumplir el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, desde la competencia constitucional es la de formar y administrar los catastros, así como de estructurar el inventario en el catastro urbano y rural del cantón y utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularizaciones de tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y expropiación.

La formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural sirve para la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, y en cumplimiento de la disposición constitucional de competencias exclusivas y de las normas en el Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, así como también, de las normas emitidas por el ente rector en lo referente a la formación de catastros inmobiliarios urbanos y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios y de expropiación.

En cumplimiento a lo que determinan los Arts. 139 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Municipalidades en forma obligatoria deben realizar las actualizaciones generales de catastros prediales y de la valoración de la propiedad urbana y rural en cada bienio

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

ORDENANZA 006-2023

CONSIDERANDO:

- Que,** el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales; Numeral 9): formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad sin intervención de otro nivel de Gobierno y en beneficio de sus habitantes. El Art. 6 del mismo cuerpo legal, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera, propia de los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 55, literal i, otorga facultades a los gobiernos seccionales para administrar los catastros urbanos y rurales con sujeción a las disposiciones pertinentes;
- Que,** la Constitución Política de la República del Ecuador, en el Art. 264 Autonomía a los Municipios Manifestando la facultad legislativa para dictar ordenanzas; y en los Arts. 6 y 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que los gobiernos seccionales generan sus propios recursos para el funcionamiento de un Municipio están las rentas generadas a través de las Ordenanzas.
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

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

Que, en sesiones ordinarias efectuadas los días miércoles 24 de noviembre de 2021 y miércoles 01 de diciembre del 2021, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, aprobó la Ordenanza que regula la Determinación, Administración, Liquidación y Recaudación del Impuesto a los predios Rurales del Cantón Santiago de Quero y sus Parroquias para el Bienio 2022-2023.

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 264 inciso final de la Constitución de la República, en concordancia con los Arts. 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025

Art. 1.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero al amparo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de las leyes de aquellos impuestos adicionales creados para su beneficio.

Art. 2.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados, dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante Ordenanza, previo informe de una Comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del Centro Agrícola Cantonal respectivo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido a los efectos tributarios en el sector donde quedará más de una mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Art. 3.- TASA POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.- Con el objeto de mantener actualizado el Sistema Catastral Urbano del Cantón Quero y sus parroquias el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, crea la tasa por actualización catastral, la misma que recaudará a través de los títulos de crédito del impuesto predial urbano, en base a la tabla del valor de la propiedad, procederá al cobro de acuerdo a la siguiente tabla para el bienio 2024-2025.

CLASE	VALOR INICIAL (\$ USD)	VALOR FINAL (\$ USD)	SERVICIO (\$ USD)
1	1	500	0.40
2	500.01	7000	0.60
3	7000.01	20.000	1.00
4	20,000.01	50,000	1.50

5	50,000.01	400,000	2.00
6	400,000.01	999,999.999.99	3.00

Art. 4.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS. - Se establece el valor de \$ 1,00 por cada título emitido.

Art. 5.- NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS PREDIOS. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos:

a) Valor del suelo,

PARROQUIA	QUERO	
CLASE	DESCRIPCIÓN	VALOR BASE (\$/M2)
1	Centro histórico, equipamiento religioso	182.49
2	Ejes comerciales, equipamiento administrativo, zona residencial	125.62
3	Zona comercial, equipamiento de salud, zona residencial	68.76
4	Zona residencial, equipamiento de educación, seguridad	56.74
5	Zona residencial, equipamiento de recreación	51.75
6	Zona en proceso de consolidación	26.74
7	Zona con vocación agrícola y forestal	15.44
8	Zona de protección	6.49

PARROQUIA	RUMIPAMBA Y YANAYACU	
CLASE	DESCRIPCIÓN	VALOR BASE (\$/M2)
9	Zona comercial, zona consolidada, equipamiento administrativo	10.95
10	Zona no consolidada, vivienda de media densidad	8.58
11	Zona no consolidada, vivienda de baja densidad	5.74

La metodología a seguir para el cálculo de los avalúos individuales del terreno, se indica a continuación:

$$V_t = \sum (A_1 * V_1) + (A_2 * V_2) + \dots + (A_n * V_n)$$

Donde:

V_t= Avalúo del terreno

A₁ ...n = Área del subpredio intersecada con las ZAH,

V₁...n= Precio de la clase o zona homogénea del plano del valor del suelo

Σ = Sumatoria

- b) Valor de las edificaciones
- c) Valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de una obra que va a ser evaluada a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

TABLAS DE DETERMINACION DE LAS VARIABLES PARA LA VALORACION DE LA CONSTRUCCION	
	VARIABLES
1	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA
2	CALIDAD DE LOS ACABADOS
3	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
4	DEPRECIACIÓN POR EDAD Y USO
5	ESTADO DE CONSERVACIÓN

TABLAS DE VALORACIÓN DE LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA		
Los tipos de construcciones se forman según las diferentes combinaciones de las siguientes variables		
CLASE	VARIABLES	DEFINICIÓN
1	ESTRUCTURA	CIMIENTOS, VIGAS, COLUMNAS
2	PAREDES	MAMPOSTERÍA
3	CUBIERTA	TECHO
4	PISOS	SUPERFICIE INFERIOR HORIZONTAL

COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

CLASE	ESTRUCTURA (Es)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	ADOBE	9.93
2	MADERA	26.46

3	BLOQUE	16.55
4	LADRILLO	19.85
5	METÁLICA	39.70
6	MIXTA (HORMIGON/METÁLICA)	44.11
7	HORMIGÓN	48.52

CLASE	PAREDES (Pa)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	BAHAREQUE	1.40
2	ADOBE	2.34
3	MADERA	2.78
4	BLOQUE	3.26
5	LADRILLO	4.64

CLASE	CUBIERTA (Cu)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	PAJA	1.84
2	ZINC	2.78
3	TEJA COMÚN	8.82
4	ASBESTO	4.64
5	LOSA	17.60
6	TEJA VIDRIADA	5.56
7	STEEL PANEL	10.92

CLASE	PISO (Pi)	COSTO UNITARIO (USD X M2)
1	TIERRA	0.00
2	CEMENTO	5.12
3	BALDOSA SIMPLE	7.90
4	VINYL	8.34
6	MADERA	10.18
7	CERÁMICA DECORATIVA	10.66
8	PORCELANATO	15.02

(T1)	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Sin Acabados (usdxm2)
Fórmula	T1 = Es + Pa + Cu + Pi

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN (FA)

CLASE	ACABADOS	FACTOR DE ACABADOS (FA)
1	SIN ACABADOS	1
2	ECONÓMICOS	2
3	MEDIANOS	3
4	DE LUJO	4

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE DEPRECIACIÓN Y USO DE LA CONSTRUCCIÓN (FDU)

Edad de la construcción (años)		Uso 1: Vivienda				Uso 2: Comercial mediano, Recreacional, Institucional, Cultural, Religioso, Salud				Uso 3: Industrial, Espectáculos, Deportivos, Comercial grande			
		Acabados de Vivienda				Acabados comerciales				Acabados industriales			
		Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo
0	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5	9	0.88	0.90	0.92	0.93	0.87	0.89	0.91	0.93	0.86	0.88	0.90	0.92
10	14	0.79	0.82	0.85	0.87	0.76	0.80	0.84	0.86	0.74	0.78	0.82	0.84
15	19	0.69	0.74	0.79	0.82	0.67	0.72	0.77	0.80	0.64	0.69	0.74	0.78
20	24	0.61	0.67	0.73	0.77	0.58	0.64	0.70	0.75	0.55	0.61	0.67	0.72
25	29	0.54	0.61	0.68	0.72	0.51	0.58	0.65	0.70	0.47	0.54	0.61	0.67
30	34	0.49	0.56	0.63	0.68	0.46	0.53	0.60	0.65	0.42	0.49	0.56	0.62
35	39	0.43	0.51	0.59	0.64	0.40	0.48	0.56	0.61	0.37	0.44	0.51	0.58
40	44	0.39	0.47	0.55	0.61	0.36	0.44	0.52	0.57	0.31	0.39	0.47	0.54
45	49	0.34	0.43	0.52	0.58	0.32	0.40	0.48	0.54	0.27	0.35	0.43	0.50
50	54	0.31	0.40	0.49	0.55	0.29	0.37	0.45	0.51	0.24	0.32	0.40	0.47
55	59	0.28	0.37	0.46	0.52	0.26	0.34	0.42	0.48	0.21	0.29	0.37	0.44
60	64	0.25	0.34	0.43	0.49	0.23	0.31	0.39	0.45	0.18	0.26	0.34	0.41
65	69	0.23	0.32	0.41	0.47	0.21	0.29	0.37	0.43	0.16	0.24	0.32	0.39
70	74	0.21	0.30	0.39	0.45	0.19	0.27	0.35	0.41	0.14	0.22	0.30	0.37
75	79	0.19	0.28	0.37	0.43	0.17	0.25	0.33	0.39	0.12	0.20	0.28	0.35
80	84	0.17	0.26	0.35	0.41	0.15	0.23	0.31	0.37	0.12	0.19	0.26	0.33
85	89	0.17	0.25	0.33	0.40	0.13	0.21	0.29	0.36	0.11	0.18	0.25	0.31
90	1000	0.16	0.24	0.32	0.39	0.12	0.20	0.28	0.35	0.10	0.17	0.24	0.30

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (FC)

ESTADO	FACTOR DE CONSERVACIÓN (FC)	DESCRIPCIÓN
--------	-----------------------------	-------------

Bueno	1.00	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes
Regular	0.85	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad
Malo	0.50	Construcciones que precisan reparaciones de importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad

TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA (FUG)

ZONA	FACTOR GEOGRÁFICO (FUG)	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
1	1.1	Zona urbana de Quero y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
2	1.13	Zona urbana de Rumipamba y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
3	1.16	Zona urbana de Yanayacu y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
4	1.19	Zona Rural comprendida entre los 3 Km y los 6 Km adyacentes a las zonas urbanas de Quero, Rumipamba y Yanayacu.

Las zonas descritas en esta tabla, se muestran en el siguiente mapa:

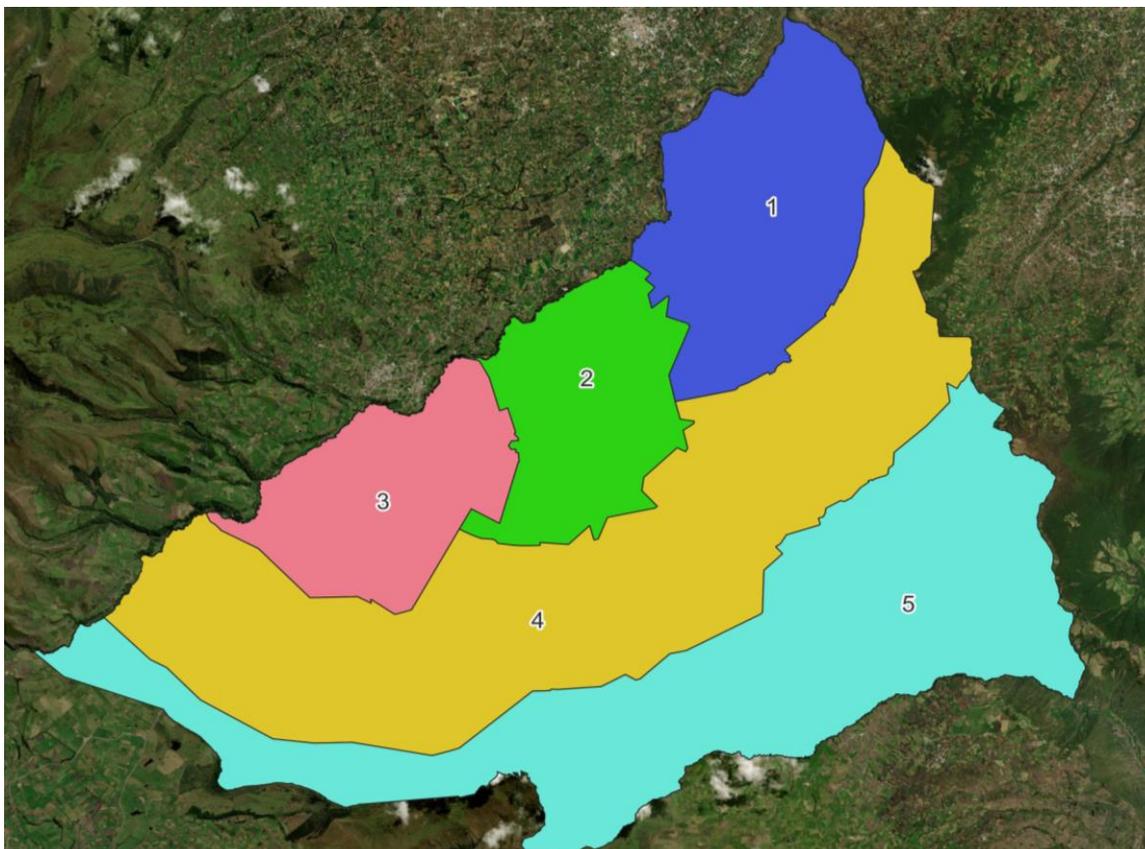


Gráfico 1. Zonas para la determinación del factor de ubicación geográfica (FUG)

(T2)	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Con Acabados, Depreciación, Uso, Conservación y Ubicación (usdxm2)
Fórmula	$T2 = T1 * FA * FDU * FC * FUG$

(Vp)	Valor de cada piso o bloque de construcción
Fórmula	$Vp = T2 * \text{Área de cada bloque o piso}$

(VT)	Valor total de construcción del predio
Fórmula	$VT = \sum_{i=1}^n Vp_i$ <p>Donde:</p> <p>VT: Valor total de la construcción Vpi: Valor de cada bloque o piso Σ: sumatoria</p>

Art. 6.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrá derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

- a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad solo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;
- b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

- c) En los préstamos que otorga el Instituto ecuatoriano de Seguridad Social se 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 se renovarán cada tres años. 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, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

- d) 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,
- e) Para los efectos de los cálculos anteriores, solo 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.

Art. 7.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDÓMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo, o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente, el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario.

A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

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

Art. 8.- BANDA IMPOSITIVA. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje del cero punto 28 por mil (0.28 X 1000) del valor de la propiedad según el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

Art. 9.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón

Quero, se cobrará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, de conformidad con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios publicada en el Registro Oficial No. 815 del 19 de Abril de 1979.

Art. 10.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Se establece el recargo anual del dos por mil (2x1000) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

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

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, este plazo se extenderá a diez años; y,

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

Art. 11.- IMPUESTOS A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de bienes inmueble no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compra venta de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con los siguientes alícuotas.

- a) El uno por mil (1x1000) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2x1000) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata,

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

Art 12.- NOTIFICACIÓN DE NUEVOS AVALÚOS.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa, radio; y/o carteles, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa, radio y/o carteles, a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos, conocer la nueva valoración.

Art. 13- EXCENCIONES DE IMPUESTOS.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta de veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector Público;
- c) 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;

- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones;
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo municipal y que tengan juicio 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.

Art. 14.- EXCENCIONES TEMPORALES.- Gozarán de esta exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso;

- a) Los bienes que deben considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar; siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- b) 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 del crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás están sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles, gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales (a, b y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habilitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del 50% del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 15.- COBRO DE IMPUESTOS.- El GAD Municipal Santiago de Quero, en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Art. 16.- PAGO DEL IMPUESTO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán, efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiera emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres, dos por ciento respectivamente. Si el pago se efectuare en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal remitirá a Rentas para la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrado y debidamente contabilizados, pasarán a Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18.- EXCLUSIVIDAD DEL IMPUESTO PREDIAL.- El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean municipales.

Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

Art. 19.- INTERÉS POR MORA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año siguiente al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según lo que establece el Código Tributario. El interés se calculará cada mes sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 20.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubieren lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que deberá reflejarse en la correspondiente parte de recaudación.

Art. 21.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a interés, luego al tributo, y, por último la multa según el Art. 47 del Código Tributario.

Cuando el contribuyente o responsable debe varios títulos de crédito el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 22.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Orgánico Tributario y Art. 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

Art. 23.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera.

- a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar o una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctuó entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctuó entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,
- c) Los empleados y funcionarios que no presenten o suministraren los informes de que trata el art. siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 24.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Sección Avalúos y catastros del Municipio de Quero conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial urbano, con la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo no previsto en la presente ordenanza deberá acogerse a la legislación vigente de la República del Ecuador.

SEGUNDA.- Los planos (tres) de valor del suelo que se anexa, forma parte integrante de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN ÚNICA. - Se dispone a la Dirección Financiera, socialice a los propietarios de los predios la actualización catastral y valoración de la propiedad, por el medio de comunicación más idóneo

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN ÚNICA. - Queda derogada toda disposición normativa que se contraponga con lo expuesto en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción. La misma será publicada en la página Web Institucional del GAD Municipal del Cantón Santiago de Quero y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Santiago de Quero, en sesión extraordinaria celebrada a los veinte y dos días del mes de diciembre del dos mil veintitrés.



PRESD DAVID VELASCO
GARCÉS

Pablo David Velasco Garcés

**ALCALDE
SANTIAGO DE QUERO**



VICTOR JAVIER
CHUNATA SANCHEZ

Víctor Javier Chunata Sánchez

**SECRETARIO DE CONCEJO
GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**

CERTIFICO: Que LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS

PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santiago de Quero, en sesión ordinaria de 20 de diciembre de 2023 y sesión extraordinaria de 22 de diciembre de 2023, en primera y segunda instancia respectivamente.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023



Víctor Javier Chunata Sánchez
SECRETARIO DE CONCEJO
GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**, y, **ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su promulgación de conformidad con la ley.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023



Pablo David Velasco Garcés
ALCALDE
SANTIAGO DE QUERO

Sancionó la **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**, conforme a lo establecido en la Ley, el Sr. Pablo David Velasco Garcés, Alcalde de Santiago de Quero, en esta ciudad a los 22 días del mes de diciembre del año 2023. **LO CERTIFICO**.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023



Víctor Javier Chunata Sánchez
SECRETARIO DE CONCEJO
GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO

ANEXO 1

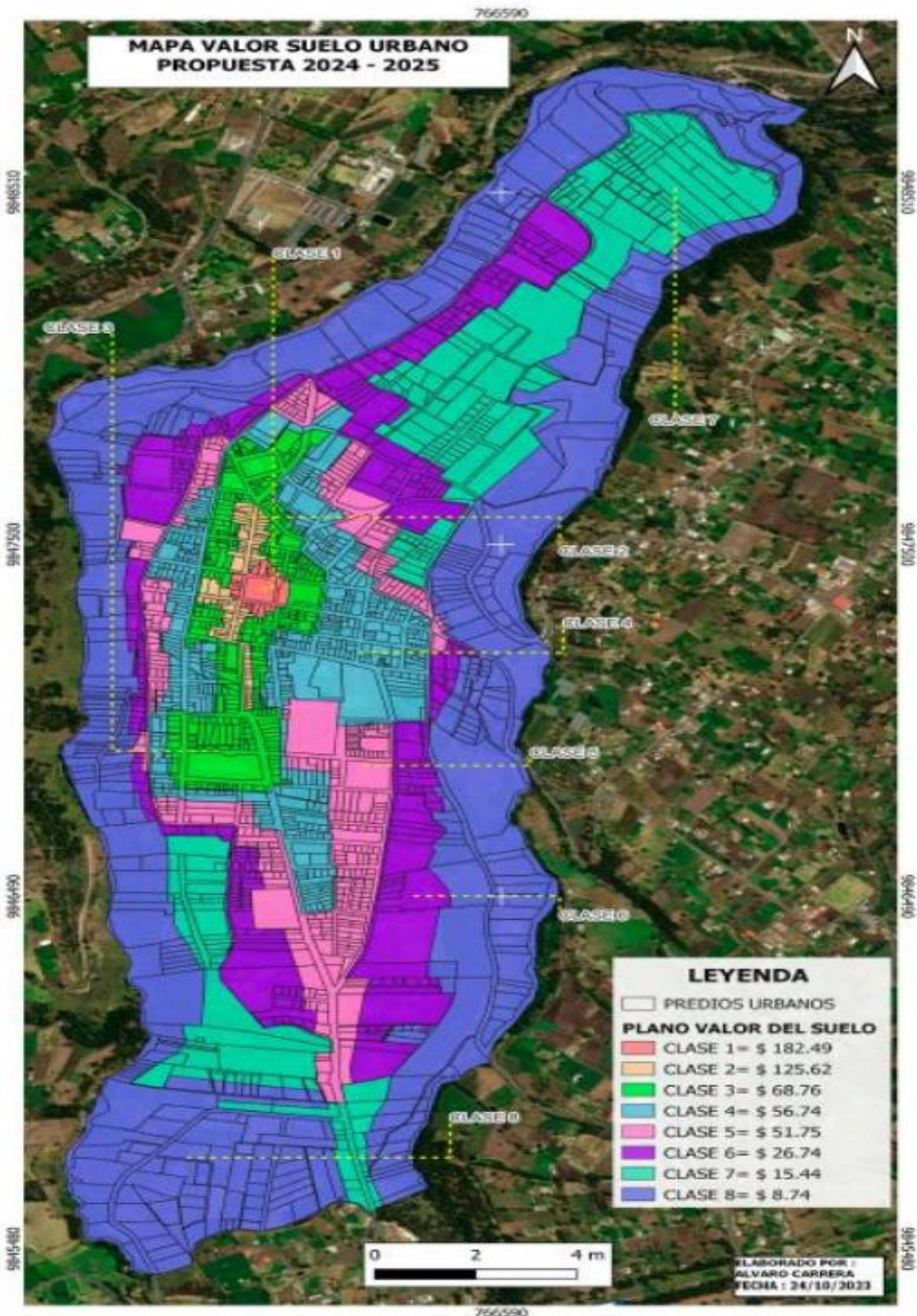
YANAYACU



RUMIPAMBA



QUERO





GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal E-094-WEA

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”.

Que, el artículo 270 de la Carta Magna establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”.

Que, el artículo 286 de la Constitución de la República del Ecuador, en relación con la política fiscal, establece que: “Las finanzas públicas en todos los niveles de gobierno, se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente y procurarán la estabilidad económica. Los egresos permanentes se financiarán con ingresos permanentes. (...)”.

Que, el artículo 287 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto de la política fiscal, dispone que, “Toda norma que cree una obligación financiada con recursos públicos establecerá la fuente de financiamiento correspondiente, Solamente las instituciones de derecho público podrán financiarse con tasas y contribuciones especiales establecidas por ley”.

Que, el literal g) del artículo 57 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al Concejo Municipal corresponde: “Aprobar u observar el presupuesto del gobierno descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la Ley...”.

Que, el literal g) del artículo 60 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que dentro de las atribuciones del alcalde o alcaldesa es: “Elaborar el plan operativo anual y la correspondiente proforma presupuestaria institucional conforme al plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, observando los procedimientos participativos señalados en este Código. La proforma del presupuesto institucional deberá someterla a consideración del concejo municipal para su aprobación...”.

Que, los artículos 215 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establecen la forma y el modo con el que se tratará los aspectos relacionados con el presupuesto de los gobiernos autónomos descentralizados y la estructura presupuestaria.

Que, el artículo 255 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: “Reforma Presupuestaria. - Una vez sancionado u aprobado el presupuesto sólo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios; traspasos, suplementos y reducciones de créditos. Estas operaciones se efectuarán de conformidad con lo previsto en las siguientes secciones de este Código.”;

Que, el artículo 261 del COOTAD manifiesta: “Resolución. - Si en el curso del ejercicio financiero se comprobare que los ingresos efectivos tienden a ser inferiores a las cantidades asignadas en el presupuesto, el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo, u previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, resolverá la reducción de las partidas de egresos que se estime convenientes, para mantener el equilibrio presupuestario.”;

Que, el Art. 116 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas indica: “Establecimientos de Compromisos. - Los créditos presupuestarios quedarán comprometidos”.

en el momento en que la autoridad competente, mediante acto administrativo expreso, decida la realización de los gastos, con o sin contraprestación cumplida o por cumplir y siempre que exista la respectiva certificación presupuestaria. En ningún caso se adquirirán compromisos para una finalidad distinta a la prevista en el respectivo presupuesto.

El compromiso subsistirá hasta que las obras se realicen. Los bienes se entreguen o los servicios se presten. En tanto no se exige la obligación para adquisiciones nacionales e internacionales, se podrá anular total o parcialmente el compromiso.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en el artículo 57 literales a), g) y h) y artículos 245 y 256 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTO DOMINGO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2023.

Art. 1.- Apruébese la reforma a la Ordenanza del Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo para el ejercicio económico 2023, cuyo detalle se encuentra contenido en el informe Nro. 10-DF-GADMSD-2023; de fecha 08 de diciembre del 2023 que se adjunta al memorando Nro. GADMSD-DF-SDP-2023-157-M; suscrito por la Directora Financiera y el Subdirector de Presupuesto, documentos que se anexan y forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 2.- Se aprueba el traspaso de crédito por el valor de USD 27.530,00 (Veinte y siete mil quinientos treinta 00/100 dólares).

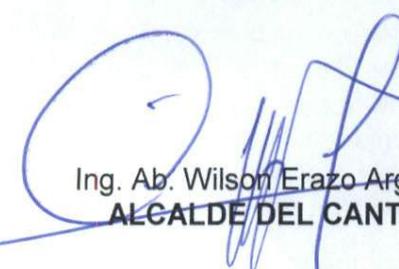
Art. 3.- Apruébese la reducción de Créditos por el Valor de USD 13'660.242,09 (Trece millones seiscientos sesenta mil doscientos cuarenta y dos 09/100 dólares.).

Art. 4.- Apruébese el monto total del presupuesto para el ejercicio 2023, que asciende a USD 137'953.073,50 (Ciento treinta y siete millones novecientos cincuenta y tres mil setenta y tres 50/100 dólares).

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.

Dado en el Salón Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santo Domingo, a los 19 días del mes de diciembre de 2023.






Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs
ALCALDE DEL CANTÓN

Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTO DOMINGO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2023**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, en sesiones extraordinaria y ordinaria celebradas el 13 y 19 de diciembre del 2023.

Santo Domingo, 20 de diciembre del 2023.

Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL



De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTO DOMINGO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2023**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en el portal web institucional www.santodomingo.gob.ec.

Santo Domingo, 20 de diciembre del 2023.

Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs
ALCALDE DEL CANTÓN



CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada y ordenada su promulgación por el Sr. Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs. Alcalde del Cantón Santo Domingo, el 20 de diciembre del 2023.

Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL



CAMILLO ROBERTO TORRES CEVALLOS

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SHUSHUFINDI

Considerando:

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que**, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibidem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***
- Que**, de conformidad con el Art. 426 *ibidem*: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y*

servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

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

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

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

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

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

Que, el Art. 172 del (COOTAD) dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas,

siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 561 *ibidem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización*

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

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

Que, según el Art. 113 *ibídem,* las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones;

Que, el numeral 1 del Art.481 *Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*

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

- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*
- Que**, en el Art. 90 *ibidem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*
- Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del (COOTAD), establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*
- Que**, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*
- Que**, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo*

obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

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

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

**CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

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

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

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

Art. 3. CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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

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

- a. La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b. La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c. La actualización del inventario de la información catastral;
- d. La determinación del valor de la propiedad;

- e. La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f. El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g. La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

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

a. LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

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

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

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

b. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 8. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

Art. 12. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13. RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con lo establecido en el Libro Segundo, El Procedimiento Administrativo del Código Orgánico Administrativo (COA), y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación**

de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

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

Art. 15. ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. -

Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17. LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

Art. 19. SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22. OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 23. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Art. 24. HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 25. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- 1) El impuesto a los predios urbanos;
- 2) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- 3) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- 4) Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26. VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

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

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

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

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

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SHUSHUFINDI												
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP	L. INF
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES				
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	96,81	89,65	95,65	99,33	97,68			7,00
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	3,19	10,35	4,35	0,67	2,32			6,11
02 COBERTURA	92,36	100,00	100,00	100,00	52,36	77,39	86,92	97,68	88,34			6,05
DEFICIT	7,64	0,00	0,00	0,00	47,64	22,61	13,08	2,32	11,66			5,4
03 COBERTURA	81,71	94,02	97,39	97,08	30,45	64,24	57,39	95,58	77,23			5,34
DEFICIT	18,29	5,98	2,61	2,92	69,55	35,76	42,61	4,42	22,77			4,42
04 COBERTURA	38,58	54,63	70,76	69,02	26,86	38,63	16,51	65,70	47,59			4,41
DEFICIT	61,42	45,37	29,24	30,98	73,14	61,37	83,49	34,30	52,42			1,44
05 COBERTURA	1,31	2,33	23,09	22,45	21,83	2,99	0,14	16,64	11,35			1,38
DEFICIT	98,69	97,67	76,91	77,55	78,17	97,01	99,86	83,36	88,65			0,25
PROM. COB.	62,79	70,20	78,25	77,71	45,66	54,58	51,32	74,99	64,44			
PROM. DEF.	37,21	29,80	21,75	22,29	54,34	45,42	48,68	25,01	35,56			

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN ROQUE											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES			H
01 COBERTURA	95.73	100.00	100.00	100.00	30.93	100.00	62.00	100.00	86.08		5.79
DEFICIT	4.27	0.00	0.00	0.00	69.07	0.00	38.00	0.00	13.92		5.18
02 COBERTURA	56.40	74.40	93.75	94.00	27.80	93.50	12.50	93.50	68.23		4.25
DEFICIT	43.60	25.60	6.25	6.00	72.20	6.50	87.50	6.50	31.77		4.12
03 COBERTURA	87.20	74.40	75.00	76.00	18.40	37.00	24.00	74.00	58.25		4.09
DEFICIT	12.80	25.60	25.00	24.00	81.60	63.00	76.00	26.00	41.75		3.64
PROM. COB.	79.78	82.93	89.58	90.00	25.71	76.83	32.83	89.17	70.85		
PROM. DEF.	20.22	17.07	10.42	10.00	74.29	23.17	67.17	10.83	29.15		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS 7 DE JULIO											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES			H
01 COBERTURA	100.00	100.00	85.87	86.43	41.60	85.30	21.91	10.96	66.51		4.97
DEFICIT	0.00	0.00	14.13	13.57	58.40	14.70	78.09	89.04	33.49		4.18
02 COBERTURA	84.25	84.25	62.50	62.00	25.60	62.00	1.85	2.31	48.09		4.12
DEFICIT	15.75	15.75	37.50	38.00	74.40	38.00	98.15	97.69	51.91		3.04
03 COBERTURA	37.60	37.60	50.00	48.00	23.20	50.00	0.00	6.00	31.55		2.50
DEFICIT	62.40	62.40	50.00	52.00	76.80	50.00	100.00	94.00	68.45		1.76
PROM. COB.	73.95	73.95	66.12	65.48	30.13	65.77	7.92	6.42	48.72		
PROM. DEF.	26.05	26.05	33.88	34.52	69.87	34.23	92.08	93.58	51.28		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN PEDRO DE LOS COFANES											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES			H
01 COBERTURA	100.00	43.60	100.00	100.00	38.60	62.00	18.50	18.00	60.09		5.03
DEFICIT	0.00	56.40	0.00	0.00	61.40	38.00	81.50	82.00	39.91		4.00
02 COBERTURA	81.71	24.91	82.14	78.86	29.60	65.71	3.43	10.29	47.08		3.84
DEFICIT	18.29	75.09	17.86	21.14	70.40	34.29	96.57	89.71	52.92		2.63
03 COBERTURA	41.51	8.27	41.67	29.33	26.49	20.00	0.00	8.00	21.91		2.35
DEFICIT	58.49	91.73	58.33	70.67	73.51	80.00	100.00	92.00	78.09		1.28
PROM. COB.	74.41	25.59	74.60	69.40	31.56	49.24	7.31	12.10	43.03		
PROM. DEF.	25.59	74.41	25.40	30.60	68.44	50.76	92.69	87.90	56.97		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS JIVINO VERDE											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES			H
01 COBERTURA	100.00	100.00	98.81	98.86	41.49	85.33	15.24	72.19	76.49		5.64
DEFICIT	0.00	0.00	1.19	1.14	58.51	14.67	84.76	27.81	23.51		4.66
02 COBERTURA	93.02	86.18	73.86	73.82	33.16	47.18	2.18	38.09	55.94		4.60
DEFICIT	6.98	13.82	26.14	26.18	66.84	52.82	97.82	61.91	44.06		3.67
03 COBERTURA	68.42	48.83	56.58	55.16	32.17	43.16	5.05	29.37	42.34		3.08
DEFICIT	31.58	51.17	43.42	44.84	67.83	56.84	94.95	70.63	57.66		2.62
04 COBERTURA	42.87	42.95	34.38	33.33	27.03	25.42	0.00	16.00	27.75		2.35
DEFICIT	57.13	57.05	65.63	66.67	72.97	74.58	100.00	84.00	72.25		1.36
05 COBERTURA	11.44	12.08	16.22	15.57	17.90	5.84	0.00	4.54	10.45		1.48
DEFICIT	88.56	87.92	83.78	84.43	82.10	94.16	100.00	95.46	89.55		0.08
PROM. COB.	63.15	58.01	55.97	55.35	30.35	41.39	4.49	32.04	42.59		
PROM. DEF.	36.85	41.99	44.03	44.65	69.65	58.61	95.51	67.96	57.41		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LA MAGDALENA											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L. SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES			H
01 COBERTURA	0	0	10	9,6	23,2	0	0	14,4	7,15		1,01
DEFICIT	100	100	90	90,4	76,8	100	100	85,6	92,85		0,69
02 COBERTURA	0	0	7,14	0	21,94	0	0	13,71	5,35		0,41
DEFICIT	100	100	92,86	100	78,06	100	100	86,29	94,65		0,27
03 COBERTURA	0	0	0	0	23,04	0	0	0	2,88		0,31
DEFICIT	100	100	100	100	76,96	100	100	100	97,12		0,26
PROM. COB.	0	0	5,71	3,2	22,73	0	0	9,37	5,13		
PROM. DEF.	100	100	94,29	96,8	77,27	100	100	90,63	94,87		

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente; Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
AREA URBANA DE SHUSHUFINDI					
PRECIOS POR EJES COMERCIALES:					
Avenida Unidad Nacional (Entre Av. Aguarico y Calle Cofanes) 70.00 Dólares					
Avenida Unidad Nacional (Entre Calle Cofanes y Manuelita Sáenz) 60.00 Dólares					
Avenida Policía Nacional (Entre Av. Unidad Nacional y Jaime Roldos) 60.00 Dólares					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	9,5	60	9,12	58	45
2	8,95	50	8,34	47	46
3	8,2	40	7,55	37	48
4	7,51	25	6,64	23	116
5	6,59	15	4,74	13	117
6	4,39	10	2,4	10	135
7	2,38	4	1,07	4	96
8		2		2	132
LIMITE CANTONAL					

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
AREA URBANA DE SAN ROQUE					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	5,97	4	5,36	4	6
2	4,96	2	3,84	2	6
3	3,51	1	1,41	1	1

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
AREA URBANA DE SAN PEDRO DE LOS COFANES					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	7,03	6	6,49	6	9
2	5,97	3	4,81	3	6
3	4,48	1,5	2,7	1,5	5

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
AREA URBANA DE 7 DE JULIO					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	7,33	12	6,78	12	22
2	7,33	9	6,78	9	55
3	7,33	4	6,78	4	72

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
AREA URBANA DE JIVINO VERDE					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1		15		15	16
2	5,64	8	4,66	7	21
3	4,6	6	3,67	2	23
4	3,08	5	2,62	2	14
5	2,35	4	1,36	2	40
6	1,48	1,5	0,08	2	18

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
AREA URBANA DE LA PARROQUIA LA MAGDALENA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	1,01	4	1,01	4	5
2	0,41	3	0,41	3	7
3	0,31	2	0,31	2	5

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

1. GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1. RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2. FORMA	1.0 a .94
1.3. SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95

2. TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2. TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2. VIAS	
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3. INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

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

2. Valor de edificaciones

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

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

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO Y RURAL					
Usuario: MARIELA			Fecha: 21/11/2023		
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,3302	Madera Común	1,302	Pozo Ciego	0,1183
Pilotes	3,4838	Caña	0,185	Canalización Aguas Servidas	0,0681
Hierro	1,0545	Madera Fina	3,509	Canalización Aguas Lluvias	0,0681
Madera Común	0,7054	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,398	Canalización Combinado	0,2037
Caña	0,5143	Tierra	0		
Madera Fina	1,3067	Mármol	3,479	Baños	
Bloque	0,5162	Marmeton (Terrazo)	2,435	No tiene	0
Ladrillo	0,5029	Marmolina	3,298	Letrina	0,0594
Piedra	0,5007	Baldosa Cemento	0,556	Baño Común	0,0791
Adobe	0,5162	Baldosa Cerámica	0,82	Medio Baño	0,1149
Tapial	0,5162	Parquet	1,929	Un Baño	0,1346
		Vinyl	0,545	Dos Baños	0,1839
Vigas y Cadenas		Duela	0,657	Tres Baños	0,358
No tiene	0	Tablon / Gress	1,929	Cuatro Baños	0,5518
Hormigón Armado	0,8763	Tabla	0,245	+ de 4 Baños	0,7259
Hierro	0,487	Azulejo	1,6		
Madera Común	0,3373	Cemento Alisado	0,398	Eléctricas	
Caña	0,1309			No tiene	0
Madera Fina	1,5213	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,4874
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,5217
Entre Pisos		Madera Común	1,053	Empotradas	0,5451
No Tiene	0	Caña	0,936		
Hormigón Armado (Losa)	0,5301	Madera Fina	4,106	Puertas	
Hierro	0,3023	Arena-Cemento (Enlucido)	0,468	No tiene	0
Madera Común	0,1551	Tierra	0,265	Madera Común	0,6985
Caña	0,0555	Marmol	7,385	Caña	0,037
Madera Fina	1,0405	Marmeton	5,215	Madera Fina	1,4749
Madera y Ladrillo	0,2029	Marmolina	3,045	Aluminio	1,1492
Bóveda de Ladrillo	0,1874	Baldosa Cemento	1,646	Enrollable	0,8743
Bóveda de Piedra	0,7879	Baldosa Cerámica	3,018	Hierro-Madera	0,0737
		Azulejo	2,608	Madera Malla	0,074
Paredes		Grafiado	1,253	Tol Hierro	1,2545
No tiene	0	Champiado	1,563		
Hormigón Armado	2,2965	Piedra o Ladrillo Hornamental	3,3	Ventanas	
Madera Común	1,1507			No tiene	0
Caña	0,4285	Revestimiento Exterior		Hierro	0,308
Madera Fina	1,4986	No tiene	0	Madera Común	0,1923
Bloque	0,8252	Madera Fina	0,924	Madera Fina	0,6738
Ladrillo	1,3751	Madera Común	0,491	Aluminio	0,7698
Piedra	0,7651	Arena-Cemento (Enlucido)	0,218	Enrollable	0,5843
Adobe	0,5661	Tierra	0,124	Hierro-Madera	2,4656
Tapial	0,5661	Marmol	1,336	Madera Malla	0,0754
Bahareque	0,4569	Marmeton	1,336		
Fibro-Cemento	1,7286	Marmolina	1,336	Cubre Ventanas	
		Baldosa Cemento	0,549	No tiene	0
Escalera		Baldosa Cerámica	1,001	Hierro	0,2049
No Tiene	0	Grafiado	0,586	Madera Común	0,0994
Hormigón Armado	0,0567	Champiado	0,514	Caña	0
Hormigón Ciclopeo	0,2098	Aluminio	2,792	Madera Fina	0,5809
Hormigón Simple	0,034	Piedra o Ladrillo Hornamental	1,744	Aluminio	0,4645
Hierro	0,0446	Cemento Alisado	2,847	Enrollable	0,5767
Madera Común	0,0419			Madera Malla	0,0518
Caña	0,0619	Revestimiento Escalera			
Madera Fina	0,2194	No tiene	0	Tumbados	
Ladrillo	0,0224	Madera Común	0,019	No tiene	0
Piedra	0,0123	Caña	0,037	Madera Común	0,4916
		Madera Fina	0,037	Caña	0,397
Cubierta		Arena-Cemento	0,009	Madera Fina	2,7782
No Tiene	0	Tierra	0,005	Arena-Cemento	0,3097
Arena-Cemento	0,3375	Marmol	0,053	Tierra	0,1792
Baldosa Cemento	0,5232	Marmeton	0,053	Grafiado	0
Baldosa Cerámica	0,6857	Marmolina	0,053	Champiado	0,9961
Azulejo	1,6002	Baldosa Cemento	0,015	Fibro Cemento	1,6347
Fibro Cemento	0,7823	Baldosa Cerámica	0,154	Fibra Sintética	1,3048
Teja Común	0,8595	Grafiado	0,871	Estuco	0,7375
Teja Vidriada	1,3561	Champiado	0,871		
Zinc	0,4588	Piedra o Ladrillo hornamental	0,061	Cubierta	
Polietileno	2,0132			No Tiene	0
Domos / Traslúcido	2,0132	Closets		Hormigón Armado (Losa)	2,2309
Ruberoy	2,0132	No tiene	0	Hierro (Vigas Metálicas)	1,3625
Paja-Hojas	0,158	Madera Común	0,362	Estereoestructura	12,9858
Cady	0,2885	Madera Fina	0,834	Madera Común	0,861
Tejuelo	0,4448	Aluminio	0,867	Caña	0,2335
		Tol Hierro	0,5	Madera Fina	1,1231

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

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

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

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

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SHUSHUFINDI							
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
Usuario: MARIELA				Fecha: 21/11/2023			
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe /Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	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	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	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	0,51	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	0,45	0,43	0,39	0,28	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	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	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

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0,30	0

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

Art. 27. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código tributario existe las siguientes bases imponibles: BI= 0; BI≠0; BI= VP.

Art. 28. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Art. 29. RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 30. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es del 1 0/00 UNO POR MIL.

Art. 31. LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

Art. 32. ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 33. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34. ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35. OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 36. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 37. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 38. 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

Art. 39. VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

1. Valor de terrenos

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

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

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

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

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SHUSHUFINDI

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5

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

SECTOR HOMOGÉ NEO	CALIDA D DEL SUELO 1	CALIDA D DEL SUELO 2	CALID AD DEL SUELO 3	CALID AD DEL SUEL O 4	CALID AD DEL SUELO 5	CALID AD DEL SUEL O 6	CALI DAD DEL SUEL O 7	CALID AD DEL SUEL O 8
SH 4.1	3934	3478	2898	2650	2070	1698	1201	745
SH 4.2	2746	2428	2023	1850	1445	1185	838	520
SH 4.3	2227	1969	1641	1500	1172	961	680	422
SH 4.4	1470	1299	1083	990	773	634	449	278
SH 4.5	32656	28875	24063	22000	17188	14094	9969	6188

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES	4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93	
1.1. FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98	PRIMER ORDEN		
REGULAR		SEGUNDO ORDEN		
IRREGULAR		TERCER ORDEN		
MUY IRREGULAR		HERRADURA		
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96	FLUVIAL		
CAPITAL PROVINCIAL		LÍNEA FÉRREA		
CABECERA CANTONAL		NO TIENE		
CABECERA PARROQUIAL				
ASENTAMIENTO URBANOS				
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65	5.- CALIDAD DEL SUELO		
0.0001 a 0.0500	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.	5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70	
0.0501 a 0.1000		DESlaves		
0.1001 a 0.1500		HUNDIMIENTOS		
0.1501 a 0.2000		VOLCÁNICO		
0.2001 a 0.2500		CONTAMINACIÓN		
0.2501 a 0.5000		HELADAS		
0.5001 a 1.0000		INUNDACIONES		
1.0001 a 5.0000		VIENTOS		
5.0001 a 10.0000		NINGUNA		
10.0001 a 20.0000			5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
20.0001 a 50.0000			LEVE	
50.0001 a 100.0000			MODERADA	
100.0001 a 500.0000			SEVERA	
+ de 500.0001			5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96	EXCESIVO		
PLANA		MODERADO		
PENDIENTE LEVE		MAL DRENADO		
PENDIENTE MEDIA		BIEN DRENADO		
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96	6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942	
PERMANENTE		5 INDICADORES		
PARCIAL		4 INDICADORES		
OCASIONAL		3 INDICADORES		
		2 INDICADORES		
		1 INDICADOR		
		0 INDICADORES		

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO}$$

S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

Art. 40. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41. VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de CERO OCHENTA o/oo (cero ochenta por mil)

Art. 43. TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Art. 44. FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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

DISPOSICIÓN GENERAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, a los 26 días del mes de diciembre del 2023.



Ing. Lorena Cajas Rodas
ALCALDESA



Lic. Mercedes Castillo Paladines
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

CERTIFICO DE DISCUSIÓN: Que la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, en sesiones extraordinarias del 22 y 26 de diciembre del 2023, en primero y segundo debate, respectivamente.



Lic. Mercedes Castillo Paladines
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

SECRETARIA GENERAL ENCARGADA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SHUSHUFINDI, Shushufindi, 27 de diciembre del 2023.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo a la señora Alcaldesa, para su sanción y promulgación.



Lic. Mercedes Castillo Paladines
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI. – Shushufindi, 27 de diciembre de 2023.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, para su promulgación y entre en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.- Ejecútese.



Ing. Lorena Cajas Rodas
ALCALDESA

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de conformidad a lo establecido en la disposición general de la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, la Ing. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Cantón Shushufindi, 27 de diciembre del 2023.- **LO CERTIFICO**.



Lic. Mercedes Castillo Paladines
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

04-2023.- EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.**CONSIDERANDO**

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 1 otorga a los Gobiernos Autónomos Municipales la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, los impuestos municipales son de exclusiva financiación municipal; y, se considerarán impuestos municipales, entre otros los de la propiedad Urbana y Rural;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina 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;

Que, el Concejo Cantonal revisará el monto de los impuestos urbanos y rurales que regirán para el bienio 2024-2025 conforme lo determina el Artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, mediante ejecución del GADM y el Banco de Desarrollo, se realizó el proyecto "Actualización del Catastro Multifinalitario de predios urbanos de la matriz y nueve centros poblados del Cantón Simón Bolívar, Provincia de Guayas" con el código de la SERCOP: GADCDMA-CLCL-04-2015, con fecha de inicio: 07-oct-2016 hasta el 06-marzo-2017;

Que, para este fin el GAD Municipal debe expedir normas de avalúo para las edificaciones y el suelo, que regirán para el Bienio 2024-2025.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, en concordancia con el Art. 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **expide**:

“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2024-2025”.

Art. 1.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Municipal del cantón Simón Bolívar.

Art. 2.- SUJETO PASIVO. - El sujeto pasivo, en calidad de contribuyente, son todas personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades

de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aunque careciesen de personalidad jurídica, como lo establecen los Artículos 23, 24, 25 y 26 del Código Tributario, sean propietarios, usufructuarios o poseedores de bienes raíces ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Simón Bolívar.

Art. 3.- OBJETO y ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El presente instrumento tiene por objeto implementar un modelo de valoración, coherente a la realidad inmobiliaria urbana del Cantón Simón Bolívar, cuyo manejo facilite el mantenimiento y actualización catastral, como también, definir un plano de valor de suelo urbano, que sirva de base para el cálculo individual de predios.

Adicionalmente, determinar las tipologías constructivas de las edificaciones del área urbana y cantonal de Simón Bolívar.

El Concejo Cantonal de Simón Bolívar, en calidad de ente rector, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, que permitirá, respectivamente, organizar, administrar y mantener de la mejor forma el catastro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón.

Art. 4.- ÁMBITO. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán, en todos los predios urbanos y rurales localizados en la jurisdicción cantonal, de acuerdo a los límites establecidos en la Ley de la Creación del Cantón y Ordenanzas de Delimitación Urbana respectivamente.

La empresa ECOEARTH CONSULTING CIA LTDA (SEEARH CONSULTING), con RUC: 1792022355001, obtuvo los datos catastrales de la zona en estudio, como también, la Ortofotografía, la Cartografía Base y Catastral, estudios temáticos y complementarios, mediante el contrato con el código de la SERCOP: GADCDMA-CLCL-04-2015, denominado "Actualización del Catastro Multifinalitario de predios urbanos de la matriz y nueve centros poblados del Cantón Simón Bolívar, Provincia de Guayas" con fecha de inicio: 07-oct-2016 hasta el 06-marzo-2017.

Conforme a la normativa de Cartografía Nacional; Decreto Supremo 2686-B, Registro Oficial 643 del 4 de agosto de 1978, dicta que:

“Toda la producción de documentación cartográfica catastral se sujetará a las normas técnicas ecuatorianas relacionadas con el ámbito geográfico, acorde, a los parámetros internacionales y concordantes con la Ley de cartografía nacional y su reglamento”,

Las Políticas Nacionales de Geoinformación; Registro Oficial No. 269 del 1 de septiembre del 2010 en las que, específicamente en el numeral 1.12 indica:

“Las instituciones productoras y/o custodias de información geoespacial, deben contar con una base de datos geográfica estructurada, basada en el catálogo de objetos nacional vigente”, y, finalmente,

El Acuerdo Ministerial N° 029-16 del MIDUVI.

El producto final, pasó por un proceso de fiscalización de manera externa, y también, por el ente regulador; el Instituto Geográfico Militar, los cuales, aprobaron los productos a cabalidad.

La empresa ECOEARTH implementó el programa G2T para el manejo de información de la zona Urbana, el cual, puede ser usado también para la gestión Catastral de las zonas Rurales.

Art. 5.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, mantener el registro catastral, estableciendo el valor de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen en la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor de la tierra hasta determinar el valor imponible que servirá de base para el computo o liquidación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a regir en el bienio; con la obligación de enviar a la Dirección Financiera el padrón de los contribuyentes de forma anual, y,

La Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a la propietarios ciudadanía, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará por los medios disponibles para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio. No existiendo reclamo alguno dispondrá la emisión de los respectivos títulos y procederá al cobro de los mismos, como lo establece el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 6.- CLASIFICACIÓN DE BIENES. - Los bienes son clasificados dependiendo del tipo de aplicabilidad como lo indica el Art. 4 del Capítulo I del Acuerdo Ministerial N° 029-16. Estos son:

- 6.1. Avalúos y Catastros
 - 6.1.1. Urbanos (Suelo y Construcción)
 - 6.1.2. Rurales (Tierra y Construcción)
- 6.2. La valoración individual (tasación) en bienes muebles
 - 6.2.1. Cultivos, pastos y forestales
 - 6.2.2. Semovientes
 - 6.2.3. Maquinaria y Equipo
 - 6.2.4. Bienes y servicios ambientales

Art. 7.- DEL CATASTRO PREDIAL. - El Catastro predial, se entiende como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón, tiene fines

tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo de la ciudad con base en un modelo catastral compuesto por datos catastrales básicos alfanuméricos y geográfico; contiene la información georreferenciada predial en la ficha catastral la cual se sistematiza y complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo a los siguientes aspectos:

7.1. ASPECTOS JURÍDICOS. - Registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad o posesión de los bienes inmuebles, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

7.2. ASPECTOS FÍSICO-TÉCNICOS. - Corresponde al registro de los linderos y mensuras, de las características de terrenos y superficie, edificios, construcciones, mejoras conforme a la información georreferenciada a través de documentación gráfica y en forma sistemática sobre base de datos.

7.3. ASPECTOS TRIBUTARIOS O FISCALES. - Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinara la tributación aplicable a los predios de propiedad Urbana, respecto al bienio 2024-2025 aplicando el porcentaje respectivo que oscilara entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo de cinco por mil, según lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD y a los predios rurales aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo de tres por mil, según lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 8.- COMPONENTES DE FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL. - La formación del catastro predial urbano y rural dentro de la jurisdicción cantonal se realizará en atención a los siguientes procesos:

8.1. EL CATASTRO DEL TÍTULO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS. - Proceso por medio del cual se incorpora o se actualiza 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 y/o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

8.2. EL REGISTRO INDIVIDUAL EN LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA. - Tal registro, llevado y controlado por medios electrónicos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- ❖ Derechos sobre el predio o bien inmueble.
- ❖ Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura, valor por hectárea, valor por metro cuadrado, avalúo, factores de corrección, levantamiento planimétrico con coordenadas UTM, Datum WGS84.
- ❖ El código catastral, según lo establecido en las "Normas Técnicas Nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos – rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" (Acuerdo Ministerial # 29, Suplemento Registro Oficial # 853 de octubre 3 de

2016), el cual se implementará a medida que la arquitectura informática lo permita, quedando estructurado de la siguiente manera:

PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
							BLOQUE	PISO	UNIDAD

Los datos legales, físicos y técnicos del predio se recopilarán a través del llenado de las fichas de investigación de campo, las cuales, contendrán lo siguiente: Detalle de la investigación, Detalle del predio, Del terreno, De la construcción, y fotografías del predio.

8.3. MAPAS O REGISTRO CARTOGRÁFICOS. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- ❖ La utilización de los soportes indeformables manejados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- ❖ Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial),

8.4. FOTOGRAFÍAS AÉREAS. - En el caso que el propietario facilite, siempre que sea aprobadas por el Instituto Geográfico Militar.

8.5. IMÁGENES DE SATÉLITE. - Cuando la municipalidad lo tuviere, o el acceso a la IDE del Instituto Geográfico Militar.

8.6. CARTOGRAFÍA DIGITAL BÁSICA. - Generada por el GAD u otorgada por el Instituto Geográfico Militar, que incluye las zonas homogéneas y las clases de suelo.

8.7. LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO. - Utilizando sistema de posicionamiento Global (G.P.S. y estaciones totales) o cinta métrica.

Art. 9.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la actualización y mantenimiento, previo a la solicitud del propietario o representante legal o cuando se estime conveniente y se justifique realizar las siguientes actualizaciones al registro catastral:

- 9.1. Inclusión / Re inclusión, a petición o de oficio.
- 9.2. Fusión y División de solar previa aprobación del concejo.
- 9.3. Fraccionamientos o urbanizaciones debidamente aprobada por el concejo.
- 9.4. Transferencia de Dominio.
- 9.5. Rectificación por error en cuanto al nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de predio, ficha catastral, barrio, ciudadela, etc.
- 9.6. Actualización proveniente de solicitudes de los registros catastrales, prescritos por la ordenanza de normas urbanísticas.
- 9.7. Modificaciones o actualizaciones, previa notificación al propietario, para exoneraciones, permutas o compensaciones.

9.8. Anulaciones de códigos por existir duplicidad o inconsistencia.

Art.10.- MODIFICACIÓN POR RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA. -

Corresponde a la Dirección Financiera, resolver Reclamos Administrativos, presentados por los usuarios.

Se resolverá mediante Resoluciones Administrativas firmadas por el/la Director (a) Financiero (a), quienes dispondrán a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Departamentos de Tesorería, Rentas y Coactiva, apliquen las modificaciones correspondientes, siempre que el usuario justifique debidamente su reclamo, como:

10.1. Exoneraciones conforme a lo que determina la ley,

10.2. Rebajas de acuerdo a lo que dispone la presente ordenanza y/o el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

10.3. Por error de área, nombres, duplicidad, etc.

Art. 11.- INVENTARIO CATASTRAL. - Los registros de los predios, los registros cartográficos y registros notariados son actualizaciones que forman parte del inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado, alimentado y controlado en medios electrónicos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y la cartográfica, por medio de un **Sistema de Información Territorial Municipal**.

A través del sistema computarizado, el inventario catastral con el avalúo será proporcionado a los diferentes departamentos municipales para que complementen sus actividades.

Art. 12.- CLASIFICACION DE LOS PREDIOS. - Según la identificación del predio por el uso del suelo y el destino de la edificación, la clasificación de los predios urbanos se clasifica en los siguientes:

C Solar con edificación autorizada por la Municipalidad para jardín de infantes, Escuelas, colegios y/ o universidades.

P Solar con edificación de propiedad particular y uso residencial.

P1 Solar con edificación de propiedad particular y uso rentero.

P2 Solar con edificación de propiedad particular y uso comercial.

P3 Solar con edificación de propiedad particular y uso mixto (residencial y comercial).

P4 Solar y edificación de propiedad particular de uso industrial.

P5 Solar de propiedad particular calificado como no edificado.

P6 Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja temporal de 20 % al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.

P7 Posesionario en terrenos de propiedad particular con construcción.

- P8 Posesionario en terrenos de propiedad particular sin construcción.
- M1 Posesionario con construcción en solares de propiedad Municipal.
- M2 Solar y edificación de propiedad municipal.
- M3 Solar de propiedad municipal, calificado como no edificado.
- M4 Solar de propiedad municipal con contrato de arrendamiento del solar.
- E Solar y edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público.
- E2 Solar no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector publico
- E3 Solar y edificación, al cual se le aplica la exoneración del Art. 510, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- E4 Solar con edificación especial sujeta a avalúo individual.
- G Solar y edificación perteneciente al Estado extranjero o al organismo internacional.
- H Solar y edificación destinados a hotel.
- I Solar y edificación de propiedad eclesiástica.
- J Solar y edificación pertenecientes a personas jurídicas privadas.
- K Solar y edificación destinada a instalaciones deportivas y especiales.
- L Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100 % por Aplicación de la Ley del Anciano.
- L1 Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por Aplicación de la Ley del Anciano.
- NU Predios ubicados en zonas no urbanizadas o de expansión urbana
- S Solar con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social.
- S1 Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.
- S2 Edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social en lote de propiedad de otra persona.
- V2 Solar de propiedad particular, con edificación obsoleta.

Art. 13.- CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES. - Según la identificación de las construcciones de cada predio; estas se clasifican por el tipo, edad y estado de conservación de las mismas.

Art. 14.- TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES. - En el Cantón Simón Bolívar se ha encontrado los siguientes tipos básicos de construcción:

- 1 Chalet de Ladrillo.
- 2 Chalet de Madera.
- 3 Casa MIDUVI Estr. Met.
- 4 Casa mixta de 2 pisos.
- 5 Casa de Ho Armado de 2 pisos.
- 6 Edificios de departamentos.
- 7 Local Comercial.
- 8 Galpón pequeño.
- 9 Galpón Industrial.

ART. 15.- NOTIFICACIONES A LA CIUDADANIA. - La Dirección Financiera notificará por la prensa, carteleras, trípticos u otros; a la ciudadanía en general, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2024-2025, y la obligación que tienen de inscribir el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art. 16.- TARIFAS IMPOSITIVAS. - Para determinar el Cobro de los Impuestos Prediales Urbano y Rurales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar de conformidad con lo que establece el artículo 504 y 517 del COOTAD, determina aplicar la Tarifa siguientes:

Predios Urbanos:

El uno punto diez por mil (1.10 x 1000) a los predios de avalúos menores a \$15000.00 (quince mil 00/100 dólares).

El uno punto quince por mil (1.15 x 1000) a los predios de avalúos iguales o mayores a 15,000.00 hasta 30,000.00 (treinta mil 00/100 dólares).

El uno punto veinticinco por mil (1.25 x 1000) a los predios con avalúos mayores a \$ 30.000.00 (treinta mil 00/100 dólares).

Predios Rurales:

El uno punto veinticinco por mil (1.25 x 1000) a los predios con avalúos menores o iguales a \$ 10.000.00 (diez mil 00/100 dólares).

El uno punto cincuenta por mil (1.50 x 1000) a los predios con avalúos mayores a \$ 10.000 (diez mil 00/100) y menor o igual a \$ 161.079.00 (ciento sesenta y un mil setenta y nueve 00/100 dólares).

El dos punto setenta y cinco por mil (2.75 x 1000) a los predios con avalúos mayores a \$ 161.079.00 (ciento sesenta y un mil setenta y nueve 00/100 dólares).

DE LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

Art. 17.- DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES. - Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana y rural, se considerará incluido, para efectos tributarios, en la zona donde quedare más de la mitad de su valor comercial.

Para establecer conceptos, aclaraciones de aplicaciones y otros relacionados a los predios urbano y rurales se considerará todo lo establecido en la presente ordenanza y la sección segunda y tercera del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, esto es desde el artículo 501 al 520.

Art. 18.- AVALÚO DEL PREDIO: Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 449 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos. Art. 502 y 516 del COOTAD.

18.1. Valoración del Suelo, por método de comparación;

18.2. Valoración de la Edificación, por método de reposición y tipologías constructivas.

El avalúo del predio estará conformado por los siguientes parámetros: Avalúo del suelo, de las construcciones y mejoras constructivas (como por ejemplo muros, cerramientos, circulaciones, jardines, cisternas, etc.), estos dos últimos, en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

$$A_p = V_{it} + A_c$$

Donde;

A_p= Avalúo del predio

V_{it}= Valor individual del suelo

A_c= Avalúo de la construcción y la sumatoria de las mejoras constructivas

Art. 19.- VALORACIÓN DEL SUELO (V_{it}). - Para establecer el precio unitario del suelo se considerará, por lo menos uno de los siguientes elementos.

19.1. Método comparativo o de mercado. Procedimiento mediante el cual se considera el valor del lote o parcela asignado, por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto de estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total y multiplicado por

la superficie de la parcela o lote, y, por los factores de corrección previstos en esta ordenanza.

Para el cálculo o determinación del avalúo, se tomará como referencia el valor del mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

En los casos en donde no exista o sea escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, se aplica otros procedimientos para obtener el valor de mercado de suelo, estos métodos alternativos son: método de reposición y potencial de desarrollo.

El valor final comercial del terreno o lote individual responde a la siguiente fórmula:

$$V_{it} = V_{sh} \times S \times F_a$$

Donde;

V_{it} = valor individual del terreno

V_{sh} = valor del metro cuadrado determinado en la zona geoeconómica

S_a = superficie del terreno o lote (tomado del GIS)

F_a = factor afectación.

Art. 20.- ZONA HOMOGÉNEA. - Espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

El valor base del terreno se realizará en áreas o zonas partiendo de la delimitación del suelo urbano. Se aplicará un modelo geográfico y la metodología de Análisis Multicriterio para jerarquizar y ponderar criterios y variables en base a los productos esperados (mapas temáticos) que constan en los términos de referencia.

20.1. LOTE TIPO. - Unidad de comparación, y será el que más se repite en cuanto a su frente, fondo y tamaño, dentro de cada zona homogénea determinada.

Art. 21.- ZONA GEOECONÓMICA. - El suelo urbano, una vez habilitado, toma presencia diferencial a base de la potencialidad de inversión de capital y el establecimiento de intereses socioeconómicos, equipamiento, riesgos que permitan los niveles de jerarquía, de las distintas zonas de valor que se encuentran en la ciudad, no se desarrolla valores en base a sectores homogéneos, ya que existe distorsiones profundas al no establecer las diferencias entre manzanas continuas.

Art. 22.- FACTOR DE AFECTACIÓN DEL SUELO. - El factor afectación (Fa) está definido como la corrección del valor del suelo que resulta de la multiplicación de los factores de afectación de suelo cuyos coeficientes se calculará de acuerdo al estudio de valoración. Cabe indicar que no necesariamente todos los factores serán aplicados, sino que dependerán de las condiciones de cada lote.

A partir del valor base se procede a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el lote tipo modal. De acuerdo a lo establecido en el Art. 502 del COOTAD, los factores de aumento o reducción del valor del terreno debe considerar diferentes aspectos propios de las características del terreno como: aspectos geométricos (factor frente, factor fondo, factor tamaño); topográficos y accesibilidad a diferentes servicios.

$$Fa = Fmz \times Ffor \times Fta \times Ftop \times Fsbas \times Fcomp \times Fvia \times Fusuel$$

Donde;

Fa= Factor afectación

Fmz= Factor localización en manzana

Ffor= Factor forma

Fta= Factor tamaño

Ftop= Factor topográfico

Fsbas= Factor accesibilidad a servicios básicos

Fcomp= Factor accesibilidad a otros servicios complementarios

Fvia= Factor material de la vía

Fusuel= Factor uso de suelo

a. FACTOR LOCALIZACIÓN EN MANZANA (Fmz).

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Esquinero	1,12
2	Intermedio a 1 calle	1,00
3	Intermedio a 2 calles	1.00
4	En cabecera	1,02

5	Manzanero	0,90
6	En pasaje	0,87
7	En callejón	0,87
8	Interior	0,90

b. FACTOR FORMA (Ffor).

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Regular	1,00
2	Irregular	0,90
3	Muy Irregular	0,80

c. FACTOR TAMAÑO (Fta).- La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$Fta = (0,30 \times St)/Sa + 0,70$$

Donde; 0.3*200

St= área del lote tipo

Sa= área del lote a avaluar

El factor mínimo será de 0,6 y el máximo de 1,20, por variación de superficie.

d. FACTOR TOPOGRAFÍA (Ftop).- (Rango pendiente) (FPEND)
Considera la forma del terreno expresado en términos de pendiente. Considerando como una variable discreta se calcula con las siguientes ecuaciones.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	A nivel (0-3%)	1,00
2	Accidentado (3-7%)	0,95
3	Escarpado (>7%)	0,90

e. FACTOR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS (Fsbas).-

Aplicable cuando se constata la presencia de los siguientes servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tiene tres servicios de tres	1,00
2	Tiene dos servicios de tres	0,97
3	Tiene un servicio de tres	0,95
4	No tiene los servicios	0,80

f. FACTOR ACCESIBILIDAD A OTROS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (Fcomp). - La disponibilidad de servicios complementarios se considera como: aceras, bordillos, telefonía, recolección de basura y aseo de calles.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tiene cinco de cinco	1,00
2	Tiene cuatro servicios de cinco	0,97
3	Tiene tres servicios de cinco	0,95
4	Tiene dos servicios de cinco	0,90
5	Tiene un servicio de cinco	0,87
6	No tiene ninguno servicios	0,85

g. FACTOR MATERIAL DE LA VÍA (Fvia). - Determinado en base a la información levantada en el proceso de actualización catastral y caracteriza los diferentes materiales empleados para la capa de rodadura.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tierra	0,70
2	Lastre	0,85
4	Adoquín	0,95
6	Asfalto	1,00

7	Hormigón	1,05
---	----------	------

h. FACTOR USO DE SUELO (Fusel). - La disponibilidad de servicios complementarios se considera como: aceras, bordillos, telefonía, recolección de basura y aseo de calles.

ID	CONDICIÓN	FACTOR	ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Residencial	1	12	Cultural	
2	Comercial	1,05	13	Salud	
3	Industrial	1,1	14	Religios	
4	Oficinas	1,05	15		
5	Bien patrimonial	0,9	16		
6	Recreación	0,9			
7	Turismo				
8	Deporte				
9	Agríc				
10					
11					

Art. 23.- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN. - El valor de la edificación es el precio de las construcciones o infraestructura que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o parcela, calculado por el método de reposición y tipologías constructivas.

A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación manual de tipología constructiva, lográndose así el valor por metro cuadrado, unidad de nuevo o de reposición, se procede a realizar los siguientes:

$$AC = (A \times PU_Tipo \times FUsO \times FAc \times FEdad \times FCons) + \sum (MejConst \times Fcons)$$

Donde;

AC= avalúo o Valor total de la edificación depreciado

A= Área de la edificación a evaluar (Del GIS en m²)

PU_Tipo= Precio unitario base de la edificación (tipología constructiva)

FUsO= Factor por uso de la edificación

FAc= Factor por acabados

FEdad= Factor por edad de la construcción

Fcons= Factor por estado de conservación de la edificación

MejConst= Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

23.1. PRECIO UNITARIO BASE DE LA EDIFICACIÓN (PU_Tipo).- La cuantificación del precio se realizó en usd/m².

23.2. FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN (FUso).- Dentro de la circunscripción del Cantón Simón Bolívar, se ha encontrado alrededor de 12 tipos de uso económico que se realiza en las diferentes edificaciones del sector.

23.3. FACTOR POR ACABADOS (FAc).- Referente a la calidad de las construcciones. Son 4 tipos: De primera, Medio Alto, Medio Bajo y Popular.

23.4. FACTOR POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (FEdad).- Depreciación que sufren las edificaciones por el paso del tiempo, conforme a sus características arquitectónicas, calidad de materiales, procesos constructivos empleados.

23.5. MÉTODO DE DEPRECIACIÓN (MÉTODO DE ROSS – HEIDECKE).- Calcula la depreciación en la valoración de construcciones; teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad, que se calcula con la siguiente fórmula:

$$F_{Edad} = (1 - ((\frac{E}{V_u}) + (\frac{E}{V_u})^2) / 2))$$

Donde;

E= Edad de la construcción (año actual – año de construcción)

Vu= Vida útil (tabla 25 Vida útil de las construcciones típicas)

23.6. FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Fcons).- Implica el estado de la conservación de la edificación. tres tipos: Bueno, Regular y Malo.

23.7. MEJORAS CONSTRUCTIVAS (MejConst).- Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

Art. 24.- TABLA DE VALORES DE SUELO RURAL DEL CANTON SIMON BOLIVAR

DESTINO ECONOMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA HOMOGÉNEA 01

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	7910
2	1.21	6601
3	1	5455
4	0.82	4473

Estos valores se aplicarán a la zona homogénea 1 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONÓMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA DE HOMOGÉNEA 02

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	7092
2	1.21	5918
3	1	4891
4	0.82	4011

Estos valores se aplicarán a la zona de homogénea 2 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONÓMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA DE HOMOGÉNEA 03

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	6274
2	1.22	5279
3	1	4327
4	0.82	3548

Estos valores se aplicarán a la zona homogénea 3 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONOMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA DE HOMOGENEA 04

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	5346
2	1.22	4498
3	1	3687
4	0.82	3023

Estos valores se aplicarán a la zona de homogénea 4 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONOMICO: 07 HABITACIONAL

ZONA HOMOGENEA 05

CLASE DE TIERRA	SUPERFICIE M ²		VALOR DÓLAR/m ²
	DESDE	HASTA	
1	0	200	6
2	201	300	5
3	301	400	5
4	401	600	5
5	601	700	4
6	701	800	4
7	801	900	4
8	901	1.000	4

Art. 25.- DEDUCCIONES. - Los propietarios de un predio rural que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tienen derecho a solicitar que se les reconozcan las deducciones correspondientes determinadas en el Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para tal efecto, presentarán una solicitud al/la Director (a) Financiero (a) Municipal hasta el 30 de noviembre de cada año, junto con los documentos establecidos en el Art. 503 literal a del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Toda deducción se otorgará a petición de la parte interesada.

Art. 26.- VARIOS PREDIOS DE UN SOLO PROPIETARIO. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la jurisdicción del Cantón Simón Bolívar, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa establecida en el artículo 13 se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 27.- PREDIO DE VARIOS CONDÓMINOS. - Cuando hubiere más de un condueño en predios que se hayan adquirido por compra, herencia, donación o legado, o cualquier otro título, se aplicarán las normas que se dan en el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al/la Director (a) Financiero (a) Municipal, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 28.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES PARA TRANSFERIR UNA PROPIEDAD. - El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización tiende a sincerar el avalúo real de cada propiedad, por lo tanto, el Registrador de la Propiedad del Cantón solo podrá inscribir cuando se incorpore como documento habilitante el respectivo **Certificado de Avalúo** que deberá solicitarlo el interesado, previo al respectivo pago de la Tasa de Trámite y Tasa por el certificado.

Toda persona propietaria de inmueble que transfiere la propiedad de alguna manera deberá solicitar el **Respectivo Certificado de Avalúo**.

Art. 29.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES PARA CATASTRARLO. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligado a registrarlos en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial adjuntado el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste en el inventario catastral la respectiva transferencia de dominio.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los 30 días subsiguientes a la inscripción del instrumento público en el Registro de la Propiedad.

Si un predio es sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, subdivisión o fusión este deberá registrarse, previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

Art. 30.- DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente la conexión informática con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a partir de la conexión informática, suministrará la siguiente información:

- ❖ Nombre de los contratantes;
- ❖ Objeto del Contrato;
- ❖ Nombre, Ordinal del Notario, Cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso;
- ❖ Descripción del bien inmueble materia del contrato;
- ❖ Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano o rustico se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de hacerlo, fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón de Simón Bolívar.
- ❖ Matricula Inmobiliaria;

Art. 31.- SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS MUNICIPALES.- Los funcionarios y empleados que por negligencia u otra causa debidamente acreditada cometieren actos contra la moral o la ética u otra circunstancia acreditada que tienda a lesionar los intereses de la municipalidad será sancionado con una multa equivalente al **25% y hasta el 125%** del valor absoluto de Remuneración Básica Unificada del trabajador en general, y, destituido de su cargo cuando se comprobare o hubiere presunciones de dolo sin perjuicio de las demás sanciones legales a que diera lugar su conducta.

Art. 32.- DEL IMPUESTO ADICIONAL PARA EL CUERPO DE BOMBEROS. - El impuesto adicional correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 55 literal “e” del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se aplicará un porcentaje equivalente al cero punto quince por mil (**0,15 x 1000**) sobre el valor imponible de la propiedad urbana, de acuerdo a la reforma del Art. 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, publicado en el Registro Oficial No. 429, de 27 de septiembre de 2004.

Art. 33.- EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará al Jefe de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año en curso al que corresponden, siendo estos refrendados por el/la directora (a) Financiero (a), pasará a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos previstos en el Art. 150 del Código Tributario.

Art. 34.- DEL PAGO DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique

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

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, gozarán de los descuentos al impuesto, de conformidad con la escala siguiente:

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

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (**10%**) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Art. 35.- DEL PAGO DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el GAD Municipal del Cantón Simón Bolívar el pago del impuesto se lo realizará en un solo dividendo. Los pagos que se efectúen hasta el 15 de febrero, tendrán un descuento del diez por ciento (**10%**) anual.

Art. 36.- INTERESES POR MORA. - A partir de su vencimiento, el impuesto al predio rural y sus adicionales, ya sea de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, de conformidad con el Art. 21 del Código Tributario.

Art. 37.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 38.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 39.- RECLAMOS. - Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos, ante el/la directora(a) Financiero(a) Municipal siguiendo el procedimiento establecido en la Ley.

Art. 40.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana o rural que le fueren solicitadas solo por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita y la presentación del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso y de la tasa establecida en la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos.

Art. 41.- REGISTRO DE PREDIO. - Es el acto de constatar las mensuras, ubicación geográfica, áreas, linderos, construcciones y demás elementos valorizables del predio. Este trámite el interesado deberá solicitarlo por escrito, previo a la cancelación de la respectiva tasa de registro de predio.

Art. 42.- VERIFICACIÓN. - cuando el interesado solicita le verifiquen la clasificación del predio o por que considere exista algún error y el funcionario municipal deba verificar, para comprobar el error realizará una verificación **previa** a la cancelación de la respectiva tasa de registro de predio.

Art. 43.- MEDIDAS DE CONTROL POR INTERMEDIO DE LA EMPRESA ELECTRICA CANTONAL DE MILAGRO. - Esta institución o cualquier otra entidad que estuviere a cargo del suministro de la energía eléctrica, está obligada a colaborar en las medidas de control que la municipalidad efectúa para evitar las construcciones nuevas, mejoras, modificaciones o reparaciones que se produzcan sean previamente registradas en el catastro municipal.

Para esto, la Empresa Eléctrica Cantonal de Milagro o quien haga sus veces deberá, otorgar los medidores eléctricos, previa presentación del respectivo certificado que el predio se encuentra debidamente catastrado.

La Empresa Eléctrica Cantonal de Milagro, será solidariamente responsable con el propietario del inmueble por los impuestos evadidos a consecuencia de la omisión en el cumplimiento de su obligación que le corresponde en virtud de esta disposición expresa.

Art. 44.-GLOSARIO DE TERMINOLOGÍA. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se definirá las palabras técnicas que son utilizadas en la presente ordenanza:

ACTOS ANTIJURÍDICOS: Actos voluntarios ilícitos que tienen por fin inmediato establecer entre las personas relaciones al margen de la ley.

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre el predio y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

PORTAL: parte del predio comprendido entre la acera y la línea de fábrica, destinado a uso público.

AFECTACIÓN: Acción por el cual se asigna un uso público a un terreno privado.

ALÍCUOTA: Parte determinada de un agregado. Sumadas las alícuotas miden exactamente un todo.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. - Es la máxima distancia vertical permitida en la zonificación respectiva. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, cubierta de escaleras, elementos de remate y mecánicos.

ÁREA CONSTRUIDA. - Es la suma de las superficies edificadas.

ÁREA NO EDIFICABLE. - Es aquella afectada por restricciones físicas, normas, de zonificación o de protección natural.

AVALÚO: Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble la estimación del valor correspondiente.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: El que corresponde al valor estimado 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 Planificación y Ordenamiento Territorial en aplicación del Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

AVALÚO DEL SOLAR: Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo, considerado los factores endógenos y exógenos.

AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN: Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado según estudio realizado.

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 predial y posibilita la obtención de la correspondiente, ficha fechada y sus datos.

BERMA: espacio de la vía, entre la calzada y la acera, destinada al estacionamiento vehicular.

BIEN INMUEBLE (BIENES RAÍCES): El que no puede ser trasladado de un lugar a otro, como el suelo y todo lo que estén incorporado a él de manera orgánica. Misma definición de Propiedad inmueble.

BIEN MOSTRENCO: Bienes muebles o inmuebles que se encuentran en estado de abandono y perdidos y cuyos propietarios se desconocen.

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.

CALZADA: Área de la vía Pública destinada al tránsito de vehículos.

CATASTRO: Es el ingreso o registro del inmueble o su actualización al archivo o inventario municipal y la asignación del código o clave catastral correspondiente.

El mismo que puede ser fundamentado por documentos legales que acreditan la titularidad del propietario como: adjudicaciones, cancelación de hipoteca, hipoteca, posesión efectiva, transferencia de dominio, venta de acciones y derechos hereditarios, etc.; o por posesión.

CATASTRO POR CENSO: Es el que permite conocer al Jefe de Avalúo y Registro cuantos predios existen dentro del Cantón, pero no da la titularidad.

CERTIFICADO DE AVALÚOS: Documento emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, donde indica el avalúo, área, linderos y medidas del predio de acuerdo al documento registrado en el archivo a cargo del departamento municipal.

CLAVE 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.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del solar.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): Relación entre el área máxima de edificación permitida y el área del solar

CONTRAVENCIÓN: Violación de la ley; infracción a disposiciones municipales; falta que se configura al no cumplirse lo ordenado.

DEDUCCIONES O REBAJAS: Rebajas que podrán ser solicitadas por el contribuyente en la Dirección Financiera Municipal, en atención a los casos al respecto previstos por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

DIVISIÓN O SUBDIVISIÓN: Desmembramiento de un inmueble en dos o más con una superficie menor en atención a dimensiones mínimas establecidas por ordenanza.

EVASIÓN TRIBUTARIA: Medio hábil o mecanismo para eludir una obligación tributaria.

EXONERACIONES O EXENCIONES: Exclusión o dispensa legal, total o parcial, permanente o temporal, que la ley en forma expresa otorga a personas naturales o jurídicas respecto de la obligación de pagar algunos impuestos.

FACTORES DE CORRECCIÓN: Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

FACHADA. - Es el plano vertical que, de una edificación, que puede coincidir con la línea de fábrica o con el retiro frontal de la edificación de acuerdo al COS y a las zonas preestablecidas en el ordenamiento urbano.

EMITIR EL CATASTRO: Generar el avalúo de todos los predios a la vez para la disposición del cobro del impuesto predial Urbano y Rural, y sus adicionales.

FUSIÓN: Integración de dos o más predios en uno, sea por existir edificación que genera tal fusión o por solicitud expresa del usuario y autorizada por la Municipalidad.

INCLUSIÓN: Registro de un predio por primera vez, en el catastro municipal.

IMPUESTO PREDIAL: Obligación tributaria que tiene toda persona natural o jurídica propietaria de un inmueble (sujeto pasivo) ubicado en zona urbana, urbana rural o rural delimitada por el Concejo Cantonal, en favor de la Municipalidad (sujeto activo) en cuya circunscripción territorial se encuentra ubicado el predio.

INSCRIPCIÓN: Acción y efecto de inscribir, actos y contratos relativos a bienes muebles registrables o inmuebles, para perfeccionar la transferencia de derechos reales.

INSTRUMENTO PÚBLICO DE DOMINIO: Documento otorgado ante un funcionario competente (Notario) que tiene como finalidad transferir o constituir un derecho real.

INSPECCIÓN FINAL: Acto que ejecuta DAC para verificar y determinar que una construcción realizada se ajusta a los diseños, planos y especificaciones, acordes a las normas establecidas por la ordenanza de edificaciones.

INSTRUCCIÓN DEL PROCESO: Formalización de un juicio o de una causa penal. Reunión de pruebas o prácticas de diligencias y actuaciones procesales necesarias para comprobar la existencia de un delito, así como para individualizar e identificar los autores, cómplices y encubridores.

INVENTARIO CATASTRAL: Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanos 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.

LINEA DE FABRICA: Limite entre un solar y las áreas de uso público. Cuando se da un desorden de crecimiento urbano producto de irrespeto a normas el Municipio aplicará la parte correspondiente a la COOTAD.

LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más solares o lote, o entre un lote y una zona de uso público.

LOTE: Segmento de una manzana que cuenta con límites definidos, registrable como unidad de propiedad en el Registro de la Propiedad. Terreno limitado por propiedades vecinas, con acceso a uno o más espacio público.

LOTE MÍNIMO. - Es el área mínima de terreno establecido por la norma de zonificación para el proceso de subdivisión.

FRACIONAMIENTO. - Es un terreno urbano dividido de acuerdo al art- 470 del COOTAD.

URBANIZACIÓN. - Es un terreno urbano dividido en lotes dotados de infraestructura de servicios básicos, y aptos para construir.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público, generalmente calles.

MURO MEDIANERO: Cerramiento construido, sobre el lindero de terrenos pertenecientes a dos propiedades vecinas

PARCELA O LOTE: Terreno que se encuentra en zona rural y que forma parte de otro de mayor extensión, lotización o parcelación.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de emergencia de vehículo.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - Es el documento otorgado por la Municipalidad para ejecutar una obra física, previo al cumplimiento de requisitos establecido por la institución.

PERMISO DE HABITABILIDAD. - Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en servicio.

PLANO APROBADO. - Es el plano legalizado por la Municipalidad

POSESIONARIO: Personas naturales y, o jurídicas que ocupan un predio.

PREDIO: Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y, o georreferenciada.

PROPIEDAD: Derecho de poseer, usar y disfrutar una cosa. Existen dos tipos de propiedad, la propiedad mueble y la propiedad raíz o inmueble.

PROPIEDAD MUEBLE: Son aquellos bienes susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su forma y sustancia

PROPIEDAD INMUEBLE: Son aquellos bienes que no pueden ser trasladar de un lugar a otro, pues de hacer lo altera su sustancia o forma

PROPIEDAD HORIZONTAL: Es la división de una propiedad en pisos, departamentos o unidades u otros usos. Cada propietario o condómino es dueño exclusivo de su piso, departamento o unidad, y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común en forma porcentual con relación al área total de

dicha propiedad (suelo y edificación). Trámite que debe ser aprobado por el Alcalde, previo cumplimiento de los requisitos de carácter técnico determinados en ordenanza.

REBAJAS DE IMPUESTOS: Deducción o descuento al impuesto predial urbano de predios que soportan deudas o cargas hipotecarias que lo gravan con motivo de su adquisición, construcción o mejoras. Para la determinación de la rebaja se considerará el valor y o saldo deudor de la hipoteca.

R.B.U.: Remuneración Básica Unificada para los trabajadores en general, establecido legalmente.

REINCLUSIÓN: Predio registrado, pero del cual no existe emisión del título.

RETIRO: Distancia comprendida entre los linderos y la fachada; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL (SITM): Sistema computarizado de propósitos múltiples, que brinda información geográfica georeferenciada a nivel cantonal, para uso de las diferentes áreas como catastro, OOPP, y otras. Y que permite tomar decisiones.

SOLAR: Lote que se encuentra en zona urbanizada con todos los servicios básicos de infraestructura; agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

SOLARES NO EDIFICADOS: De acuerdo a la ordenanza de edificaciones, se considera como solares no edificados aquellos sobre los cuales no se levanta construcción alguna, o que tengan edificaciones que no superen el 30% del avalúo comercial municipal del terreno.

SOPORTAL: Superficie en planta baja de uso público para circulación peatonal, desarrollada a partir de la línea de fábrica, con cubierta o voladizo, y sobrepiso antideslizante.

TASA: Valor, en unidad monetaria, que se establece para el pago de un bien o de un servicio.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Corresponde al momento en el cual un bien determinado pasa del dominio de una persona a otra.

TRIBUTO: Prestación en dinero que el Estado, por disposición de la ley, exige con el objeto de cumplir con sus fines.

USO DE SUELO: Tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación, pudiendo ser exclusivo, predominante, condicionado e incompatible.

USO DEL SUELO: RESIDENCIAL. - Es el de inmuebles destinados a vivienda.

USO DE SUELO PRINCIPAL. - Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.

USO DE SUELO COMPATIBLE. - Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder este ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONAL. - Es aquel cuya aprobación está supeditada a la aprobación Municipal de acuerdo a normas específicas.

USO DE SUELO PROHIBIDO. - Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso de suelo principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

VIVIENDA UNIFAMILIAR. - Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de una familia.

VIVIENDA BIFAMILIAR. - Es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de dos familias.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR. - Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de tres o más familias.

VOLADIZO. - Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada sobre planta baja dentro del lote.

Art. 45.- Procedimiento. - En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y del Código Tributario.

Art. 46.- Derogatoria. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente

Art. 47.- Anexos. - La presente Ordenanza, anexa como parte integral de la misma, 5 fojas útiles, correspondientes a fichas técnicas y descripciones.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, sin perjuicio de su publicación en el Dominio Web Institucional, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
MARIA FERNANDA
VARGAS CORDOVA



Firmado electrónicamente por:
GILBERT PASCUAL
VARGAS ESTRADA

Lcda. María Fernanda Vargas
ALCALDESA DEL GADMCSB

Ab. Gilbert Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB

Simón Bolívar, 22 de diciembre del 2023.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, certifica que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2024-2025**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del 14 y 21 de diciembre del 2023, en primero y segundos debates respectivamente. - **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
GILBERT PASCUAL
VARGAS ESTRADA

Ab. Gilbert Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.- Simón Bolívar, 22 de diciembre del 2023.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el cuarto inciso del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **REMITO** a la señora Lcda. María Fernanda Vargas Córdova, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2024-2025**, para que la sancione o la observe.



Firmado electrónicamente por:
GILBERT PASCUAL
VARGAS ESTRADA

Ab. Gilbert Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIMÓN BOLÍVAR. - Simón Bolívar, 26 de diciembre del 2023.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2024-2025**, y dispongo su promulgación y publicación de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
MARIA FERNANDA
VARGAS CORDOVA

Lcda. María Fernanda Vargas Córdova
ALCALDESA DEL GADMCSB

Proveyó y firmó la señora Lcda. María Fernanda Vargas Córdova, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2024-2025.** - Simón Bolívar, 26 de diciembre del 2023.- **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
GILBERT PASCUAL
VARGAS ESTRADA

Ab. Gilbert Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB

ANEXO II.- FICHA PREDIAL URBANA



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SIMÓN BOLÍVAR**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SIMÓN BOLÍVAR.
FICHA PREDIAL URBANA - V.3.0 (APROBADA)**



HOJA: /

CLAVE CATASTRAL URBANA					PROPIEDAD HORIZONTAL				
OVINC	ANTO	RRRO	ZONA	ECTO	MANZANA	LOTE	BLOQUE	PISO	UNIDAD
0	9	2	2	5					

CLAVE CATASTRAL ANTERIOR									
0	9	2	2	5					

1. IDENTIFICACION

CIUDAD DE LA URBANIZACIÓN	NOMBRE DEL PREDIO
CALLE PRINCIPAL	NUMERO
	INTERSECCION

2. PROPIETARIO(S) O POSEEDOR(ES)

<input type="checkbox"/> PERSONA(S) NATUR	<input type="checkbox"/> PERSONA JURIDICA	<input type="checkbox"/> PERSONA JURIDICA	<input type="checkbox"/> CONYUGUE	<input type="checkbox"/> PROPIETARIO
PERSONA NATURAL		CONYUGEO O COPROPIETARIOS (SOLO SI TAMBIEN ES PROPIETARIO(A)) (SI HAY)		
NOMBRES		NOMBRES		
APELLIDOS		APELLIDOS		
C.I.		C.I.		
TELÉFONO FIJO / CELULAR		TELÉFONO FIJO / CELULAR		
E-MAIL PARA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA		E-MAIL		
<input type="checkbox"/> PROPIETARIO	<input type="checkbox"/> PROPIEDAD	<input type="checkbox"/> POSESIÓN	<input type="checkbox"/> PROPIETARIO	

PERSONA JURIDICA

RUC	INSCRITA EN
NOMBRES DEL REPRESENTANTE LEGAL	MINISTERIO DE
APELLIDO	SUPERINTENDENCIA DE
C.I.	FECHA DE INSCRIPCIÓN (aaaa-mm-)

3. INFORMACIÓN DE OTRAS FICHAS DE DOMINIO (I)

RA-VENTA	HERENCIA	PERMUTA	TIENE ESCRITURAS (O)	INSCRITA	RIFICADA	SINO
DONACIÓN	DICACIÓN	CRIPCIÓN	NOTARÍA DEL CANTÓN / JUEZ DE		FECHA DE CELEBRACIÓN (aaaa-mm-)	
OPIACIÓN	IÓN DE PARTICION ADEMIN		REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN DE INSCRIPCIÓN		FECHA DE INSCRIPCIÓN (aaaa-mm-)	
EDIO SEGUN ESCRITURAS	M2		REPERTORIO:		RE INSCRIPCIÓN:	

4. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

OCUPACIÓN [U]	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA [U]	FORMA [U]	FRENTE DEL PREDIO
OEDIFICADO	ESQUINERO	REGULAR	DE DEL FRENTE (m)
EDIFICADO	MEDIA 1 CALLE	IRREGULAR	
NSTRUCCIÓN	DIO A 2 CALLES	Y IRREGULAR	

5. USO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EN LA VÍA

VIA USO [U]	TAD DE LA VÍA [U]	CANTARILLADO [U]
PEATONAL	BUENO	TIENE
MIPATONAL	REGULAR	NOTIENE
VEHICULAR	MALO	
AL DE LA VÍA [U]	AELÉCTRICA [U]	AGUA [U]
TIERRA	REDAÉREA	RED
LASTRE	UBTERRÁNEA	NOTIENE
ADOQUÍN	NOTIENE	ROSISTERNA
ASFALTO	OMETIDA DE L [U]	OVERTIENTE
HORMIGÓN		RÍO CANAL
		AVE PÚBLICA
USO DEL SUELO [U]	OTROS DATOS	
RESIDENCIAL	OPÚBLICO	
CREACIONAL	NDE BASURA	
SALUBRIDAD	ODE CALLES	
PRODUCCIÓN	TELEFÓNICA	
INDUSTRIAL	INTERNET	
ARTESANAL	ACERAS	
ROPECUARIO	BORDILLOS	
	OCUPANTES	
	REGULARES	
GESTIÓN		
PÚBLICA		
PRIVADA		

6. CROQUIS DEL PREDIO / LINK A ORTHO FOTO

<p style="text-align: center;">FRENTE</p>	<p style="text-align: center;">LINDEROS DEFINIDOS</p>
SINO	SINO
PREDIO EN CONFLICTO	BIEN MOSTRENCO
SINO	SINO

7. EDIFICACIONES Y MEJORAS

ID	No. DE BLO	No. DE PISO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ESTADO		MATERIAL PREDOMINANTE DE LA ESTRUCTURA						TIPO
				GENE	RUCTU	COLU	VIGAS	PARE	PISO	CUBI	CALER	
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												

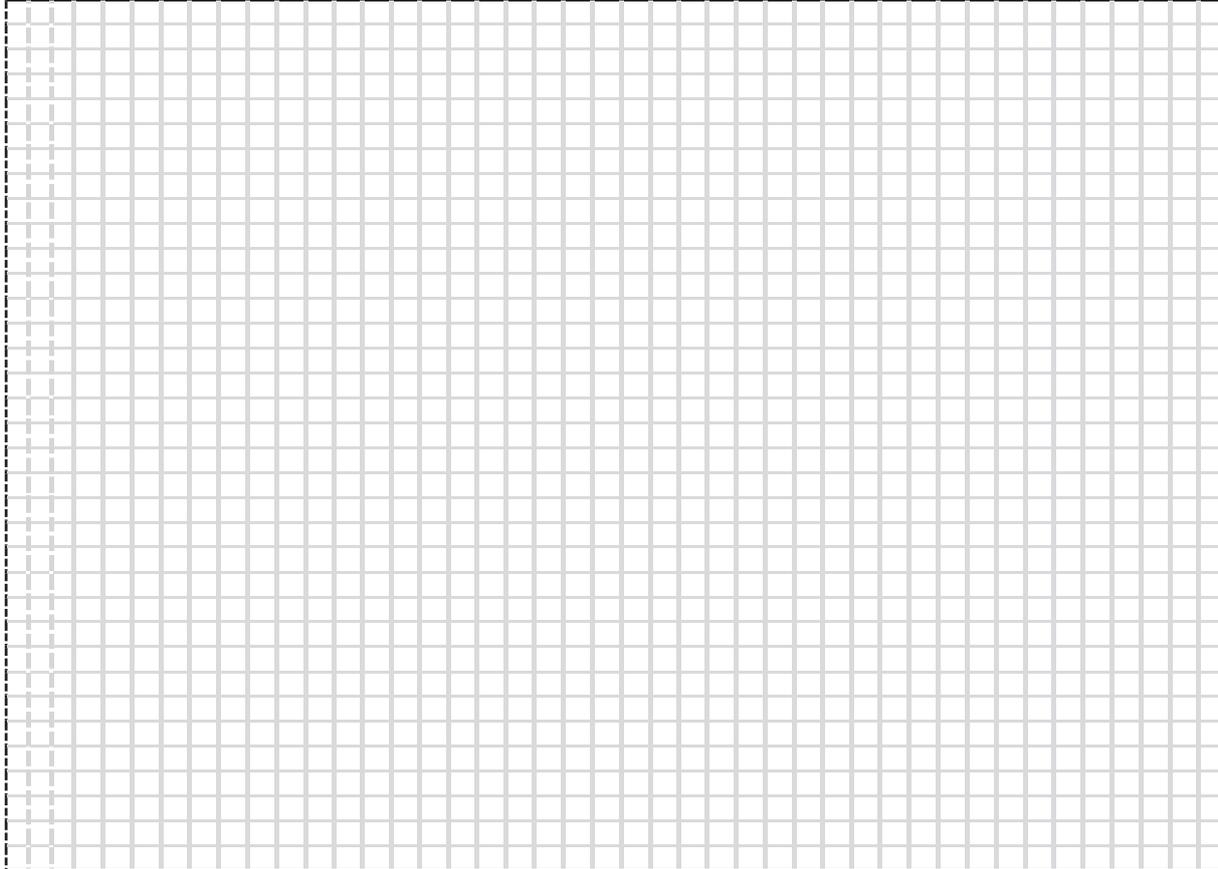
MEJORAS AL PREDIO				
Obra	No	MATERIALES BÁSICOS	Área en m ² (sig)	Estado
Cubierta Garage	1			
Cerramiento	2			
Piscina (p.i)	3			
Asadero-Bar B.Q. (A)	4			
Cancha (C)	5			
Tendales (T)	6			
Exteriores (W)	7			
A.C. Centralizado	8			

MATERIAL PREDOMINANTE DE ACABADO										CLOS		INSTALACIONE		CALIDAD
ID	FACHAD	REJAS	VENTANAS	PUERTAS	BIERT	PAREDES	PISOS	ESCALERA	TUMBADO	SI	NO	BAÑOS	ELECTRICA	
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														

CARACTERÍSTICA DEL INFORMANTE (M):		
¿HAY INFORMANTE?	¿PERMITE EL INGRESO?	
¿OSEE INFORMACIÓN?	¿INFORMACIÓN SECUNDARIA?	

OBSERVACIONES GENERALES				
VALOR CULTURAL	¿ANOTACIÓN DE ESTADURA?			

8. CROQUIS DE LOS BLOQUES DE EDIFICACIONES DEL PREDIO (POR BLOQUE Y PISO)



9. RESPONSABILIDADES

Declaro bajo juramento que la información que he proporcionado es correcta según mi documentación y conocimiento.

SEEDORO POSESIONARIO DATARIO FAMILIAR

O GUÍA ORMANTE

NOMBRE DEL INFORMANTE

FIRMA O HUELLA

TÉLEFONO

FECHA DE LEVANTAMIENTO DE CA

Certificamos que hemos informado a los dueños que la información recopilada será utilizada exclusivamente para la construcción del catastro predial, hemos contestado sus preguntas y hemos registrado la información de acuerdo a las instrucciones, prevenidos de nuestras responsabilidades administrativas y

FECHA DE REGISTRO EN EL SISTE

BRIGADISTA

FIRMA

JEFE DE BRIGADA

FIRMA

DIGITALIZADOR (A)

FIRMA

DIGITADOR (A)

FIRMA

ANEXO III.- TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES

T	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	ESTRUCTURAS	FOTO
1	CHALET DE LADRILLO U HORMIGÓN	Una planta regular cuadrada o rectangular asentada directamente sobre el terreno, con cubierta a una o dos aguas con caída perpendicular a la fachada principal. Carecer de vigas de arriostramiento superior.	Columnas: ladrillo /hormigón Vigas: no tiene Paredes: ladrillo /bloque Piso: cemento	
2	CHALET DE MADERA O CAÑA	Siguen las mismas formas y proporciones que las del grupo 1, pero sus materiales son frágiles. Se encuentra en constante evolución.	Columnas: madera Vigas: madera Paredes: Tabla o caña Piso: Tablas	
3	CASA MIDUVI	Construcción rectangular pequeña. Utiliza materiales de origen industrial. Son de fácil reconocimiento, pero es común que se encuentren alteradas por adaptaciones introducidas por sus	Columnas: Hón o metal Vigas: Hón o metal Paredes: bloque Piso: Cemento	
4 A	CASA TRADICIONAL DE 2 PISOS	Suelen ser espaciosas con tumbados altos y retiro frontal en planta baja, dejando soportales. Combinan materiales tradicionales originales con otros más recientes.	Columnas: madera Vigas: madera Paredes: madera /ladrillo Piso: tablas Cubierta: madera Escalera: madera	
4 B	CASA TRADICIONAL DE 2 PISOS	Se encuentran en la zona central de los poblados más antiguos, a lo largo de las vías de acceso.	Columnas: Hormigón Vigas: Hormigón Paredes: ladrillo Piso: tablas Cubierta: madera Escalera: madera	
5	VILLA DE DOS PISOS	Construcción aislada, con retiros laterales, garaje, jardines, cerramiento y otros. Suele tener recubrimiento de acabado de mediana y alta calidad. Desarrollada en dos plantas, puede llegar a tres. El uso predominante es habitacional unifamiliar.	Columnas: hormigón Vigas: hormigón Paredes: bloque Piso: hormigón Cubierta: metal Escalera: hormigón	
6	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcciones con 2 o más plantas altas, Carecer de retiros laterales, por lo cual solo tiene ventanas en el frente. Cubierta inclinada o terraza. Su uso puede ser habitacional, servicios administrativos y locales comerciales en planta baja	Columnas: hormigón Vigas: hormigón Paredes: bloque Piso: hormigón Cubierta: metal Escalera:	
7	LOCAL COMERCIAL (EN EDIFICIO)	Carece de divisiones interiores, debido al uso (almacenamiento de productos y atención al público)	Columnas: hormigón Vigas: hormigón Paredes: bloque Piso: hormigón Cubierta: metal Escalera:	
8	GALPÓN PEQUEÑO	Caja rectangular asentada directamente sobre el piso con cubiertas a dos aguas y caídas laterales, construida con técnicas estándar. Suele tener algún tratamiento en su fachada principal. No tiene subdivisiones interiores.	Columnas: hormigón Vigas: Hormigón Paredes: ladrillo /bloque Piso: hormigón Cubierta: metal	
9	GALPÓN INDUSTRIAL	Construcción de gran tamaño y volumetría simple. La estructura de cubierta suele ser metálica. Se desarrollan en altura, a veces, dando cabida a niveles intermedios para mejor aprovechamiento de espacio. Esencialmente, constituyen espacios de trabajo o	Columnas: metal/hormigón Vigas: metal Paredes: bloque Piso: hormigón Cubierta: metal Escalera: no tiene	

ANEXO IV.- ZONA HOMOGÉNEA DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR

NOMBRE RECINTO	TOTAL DE PREDIOS	TOTAL PREDIO POR ZONA GEOECONOMICA	ZONA GEOECONOMICA	VALOR DEL M2 DEFINIDO EN ZONA GEOECONOMICA
Cabecera Cantonal	3754	1239	ZH1	40
				50
				65
		1255	ZH2	50
				75
				65
		237	ZH3	6
				20
				30
				40
		155	ZH4	15
				6
				17
				20
		103	ZH5	17
3				
224	ZH6	3		
		17		
		17		
541	ZH7	40		
		40		
		40		
Santo Domingo	468	228	ZH1	14
				11
		149	ZH2	14
				9
		71	ZH3	11
				11
20	ZH4	3		
		6		
Lorenzo de Garaicoa	815	204	ZH1	
				40
		213	ZH2	22
				12
				12
		284	ZH3	6
				12
106	ZH5	22		
		12		
8	ZH6	12		
		6		
Soledad	302	231	ZH1	30

		34	ZH2	20
		13	ZH3	15
		24	ZH4	10
Inés María	392	9	ZH1	6
		74	ZH2	20
		110	ZH3	15
		199	ZH4	15
Chagüe	171	128	ZH1	37
		43	ZH2	22
Rio Chico	110	33	ZH1	14
		77	ZH2	10
Rio Milagro	78	69	ZH1	15
		2	ZH2	15
		7	ZH3	10
TOTAL	6090	6090		

ANEXO V.- ZONA GEOECONÓMICA DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.

NOMBRE RECINTO	TOTAL DE PREDIOS	TOTAL PREDIO POR ZONA GEOECONOMICA	ZONA GEOECONOMICA	ZONA HOMOGENEA	VALOR DEL M2 DEFINIDO EN ZONA GEOECONOMICA
Cabecera Cantonal	3754	1239	ZH1	ZG1-40	40
				ZG1-50	50
				ZG1-65	65
		1255	ZH2	ZG2-50	50
				ZG2-75	75
				ZG2-65	65
		237	ZH3	ZG3-6	6
				ZG3-20	20
				ZG3-30	30
				ZG3-40	40
		155	ZH4	ZG4-15	15
				ZG4-6	6
				ZG4-17	17
				ZG4-20	20
		103	ZH5	ZG5-17	17
				ZG5-6	6
224	ZH6	ZG6-6	6		
		ZG6-17	17		
541	ZH7	ZG7-17	17		

				ZG7-40	40
				ZG7-40	40
Santo Domingo	468	228	ZH1	ZG1-14	14
		149	ZH2	ZG2-11	11
				ZG2-14	14
		71	ZH3	ZG3-9	9
				ZG3-11	11
		20	ZH4	ZG4-3	3
ZG4-6	6				
Lorenzo de Garaicoa	815	204	ZH1	ZG1-40	40
				ZG1 - 30	30
		213	ZH2	ZG2-40	40
				ZG2-22	22
				ZG2-12	12
		284	ZH3	ZG3-6	6
				ZG3-12	12
				ZG3-22	22
106	ZH5	ZG5-12	12		
8	ZH6	ZG6-6	6		
Soledad	302	231	ZH1	ZG1-30	30
		34	ZH2	ZG2-20	20
		13	ZH3	ZG3-15	15
		24	ZH4		10
Inés María	392	9	ZH1	ZG1- 6	6
		74	ZH2	ZG2-20	20
		110	ZH3	ZG3-15	15
		199	ZH4	ZG4-15	15
Chagüe	171	128	ZH1	ZG1-37	37
		43	ZH2	ZG2-22	22
Rio Chico	110	33	ZH1	ZG1-14	14
		77	ZH2	ZG2-10	10
Rio Milagro	78	69	ZH1	ZG1-15	15
		2	ZH2	ZG2-15	15
		7	ZH3	ZG3-10	10
TOTAL	6090	6090			

ANEXO VI.- CUADRO DE TIPO, TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS VALOR POR M2.

CUADRO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS VALOR POR M2				
TIPO	MODELO	VALOR DEL m2 DE CONSTRUCCIÓN POR TIPO DE VIVIENDA -PROPUESTA	AREATÍPICA	COEFICIENTE
1	Chalet de Ladrillo	200	153,76	0,67226
2	Chalet de Madera	150	86,95	1,16073
3	Casa MIDUVI Estr. Met.	212.22	36,00	1,03660
4	Casa Dos Pisos Hn. Ao.	250	268,07	0,76291
5	Villa de 2 Pisos	300.58	154,68	1,07462
6	Departamento P. A.	310	139,83	1,14731
7	Local Comercial	350	106,74	1,46299
8	Galpon pequeño	250	135,00	0,86626
9	Galpón Industrial (18x40m)	236	720,00	0,81631

ANEXO VII.- FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN.

Factor por uso de la edificación F_{Uso}			
Código	Uso Destino Económico	F _{Uso}	Descripción
1	Agropecuario	1.3	Agropecuario
2	Artisanal	0.9	lugares de artesanías, artesanos comercio turístico
3	Culto	1.3	Iglesias Templos
4	Educacional	1.2	Escuelas, Colegios
5	Hospedaje	1.2	Hostales, hoteles, pensiones, hosterías
6	Industrial	1.4	Estación De Servicio, Agroindustriales, comercios industriales
7	Recreacional	1.4	Escenarios Deportivos
8	RESIDENCIAL	1	Edificación Para Vivienda
9	Salubridad	1.22	Centro De Salud
10	Comercio	1.2	Negocios Comerciales
11	Comunicaciones	1.2	cibers, cabinas telefónicas
12	Transporte	1.4	cooperativas de transporte, etc.
	Institucional Publico	1.2	Edificaciones De Servicio Publico (GAD, GOBIERNO CENTRAL, PARROQUIAL)

ANEXO VIII.- FACTOR POR ACABADOS.

Factor por acabados			
		cod	FAc
CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN LOS ACABADOS	A) DE PRIMERA	1	1.1
	B) TIPO MEDIO ALTO	2	1
	C) TIPO MEDIO BAJO	3	0.9
	D) POPULAR	4	0.8

ANEXO IX.- VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES TÍPICAS.

ESTIMACIÓN VIDA UTIL		
COD	CARACTERÍSTICAS	VIDA ÚTIL
1	HORMIGÓN para la costa (húmeda - Simón Bolívar)	60 años
2	MADERA	20 años
3	CAÑA	10 años
4	MIXTA	40 años
5	GALPONES	50 años

ESTIMACIÓN DE VIDA UTIL POR MATERIALES, POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	Modelo	CARACTERÍSTICAS	VIDA ÚTIL
1	Chalet de Ladrillo u hormigón	HORMIGÓN	45 años
2	Chalet de Madera o caña	MADERA-CAÑA	15 años
3	Casa MIDUVI Estr. Met.	MIXTA	40 años
4	Casa Dos Pisos Hn. Ao.	HORMIGÓN	60 años
5	Villa de 2 Pisos	HORMIGÓN	60 años
6	Departamento P. A.	HORMIGÓN	60 años
7	Local Comercial	HORMIGÓN	60 años
8	Galpon pequeño	GALPONES	50 años
9	Galpón Industrial (18x40m)	GALPONES	50 años

ANEXO X.- FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Factor De Depreciación Por Estado De Conservación

ESTADO GENERAL DE CONSERVACION	Fcons
BUENO	0.95
REGULAR	0.9
MALO	0.8

ANEXO XI.- PRECIOS UNITARIOS PARA MEJORAS CONSTRUCTIVAS.

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARAMEJORAS CONSTRUCTIVAS				
cod	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO	ÁREA SIG
1	Garaje cubierto	M2	150.58	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
2	Cerramiento lineal	M	50	SHAPE PREDIOS PERIMETRO
3	Piscina	M2	250	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
4	Asadero Bar B. Q.	MI	400.86	POR UNIDAD
5	Cancha de cemento	M2	29.69	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
6	Tendal	M2	40.62	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
7	Baño exterior	M2	259.53	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
8	AA central (+ estudios, instalaciones eléctricas y sanitarias)	M2	800	POR UNIDAD



GILBERT PASCUAL VARGAS ESTRADA



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

IM/AM/FA

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

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

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