



# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

## ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

### EDICIÓN ESPECIAL

**Año I - Nº 341**

**Quito, viernes 9 de  
marzo de 2018**

**Valor: US\$ 1,25 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
**DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

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

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

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

Impreso en Editora Nacional

56 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

### SUMARIO:

#### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

08-2017 Cantón General Antonio Elizalde Bucay: 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 2018 - 2019.....	2
- Cantón San Miguel de Bolívar: Que establece el cobro de tasas de servicios técnicos y administrativos.. ..	30
028-2017 Cantón Pedro Vicente Maldonado: 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 2018 - 2019. ....	36

**Ordenanza Municipal No. 08-2017****EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)****CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 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 artículo 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 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

**Que**, la Constitución de la República en el artículo 242 prescribe 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 artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el artículo 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 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 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 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 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de Ordenanzas Cantonales, Acuerdos y Resoluciones;
- b) Regular, mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- d) Expedir Acuerdos o Resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, Provinciales, Metropolitano y Municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

**Que**, las Municipalidades y Distritos Metropolitanos reglamentarán por medio de Ordenanzas el cobro de sus tributos;

**Que**, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las Ordenanzas respectivas;

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

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

Por lo que en uso de las facultades conferidas en el artículo 240 de la Constitución de la

República del Ecuador, artículo 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD:

### EXPIDE

## **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 – 2019 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**

### CAPÍTULO I

#### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo 1.- OBJETO.-** Las Municipalidades y Distritos Metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

**Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.-** Los Cantones son circunscripciones territoriales conformadas por Parroquias Rurales y la Cabecera Cantonal con sus Parroquias Urbanas, señaladas en su respectiva Ley de Creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente Ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 4.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Artículo 5.- 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.

**Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del Cantón.

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

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

**Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

**Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Comprende dos procesos de intervención:

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

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

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

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) 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 y la determinación 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.

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

**Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El GAD Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay) se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

## **CAPÍTULO II**

### **DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

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

- a) El valor del suelo 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de General Antonio Elizalde (Bucay).

**Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

### CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante

la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

**Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes Títulos de Créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de Crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 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.

**Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los Concejos Cantonales o Metropolitanos podrán, mediante Ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.-** Al efectuarse la liquidación de los Títulos de Crédito, 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.

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

Si un contribuyente o responsable debiere varios Títulos de Crédito, el pago se imputará primero al Título de Crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** 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.

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por 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.

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

#### CAPÍTULO IV

##### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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

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

**Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

1. - El impuesto a los predios urbanos
2. - Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
3. - Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos

**Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-** Se considerará:

**A) Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los



elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la Municipalidad en el espacio urbano.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del Cantón.

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales		Total	NUMERO De MZ.
		Agua Potable	Alcantarillado	Tendido Eléctrico	Alumbrado Público	Red Vial	R. Telefónica	Aceras	Bordillo	Aseo de Calle	Rec. Basura		
SH 1	COBERTURA	91,58	83,73	94,64	94,76	88,08	68,62	88,29	90,10	98,00	88,00	88,58	42
	DEFICIT	8,42	16,27	5,36	5,24	11,92	31,38	11,71	9,90	2,00	12,00	11,42	
SH 2	COBERTURA	76,86	65,17	75,00	74,46	53,78	24,46	52,62	52,62	62,77	80,00	61,77	13
	DEFICIT	23,14	34,83	25,00	25,54	46,22	75,54	47,38	47,38	37,23	20,00	38,23	
SH 3	COBERTURA	41,53	75,07	60,42	50,33	43,67	16,17	33,00	28,67	37,33	68,00	45,42	12
	DEFICIT	58,47	24,93	39,58	49,67	56,33	83,83	67,00	71,33	62,67	32,00	54,58	
SH 4	COBERTURA	65,77	18,23	45,45	40,85	27,42	4,36	4,36	4,36	3,64	38,18	25,26	33
	DEFICIT	34,23	81,77	54,55	59,15	72,58	95,64	95,64	95,64	96,36	61,82	74,74	
SH 5	COBERTURA	31,28	6,93	26,58	15,90	23,85	1,22	0,61	0,61	0,61	28,41	13,60	79
	DEFICIT	68,72	93,07	73,42	84,10	76,15	98,78	99,39	99,39	99,39	71,59	86,40	
SH 6	COBERTURA	2,64	1,06	3,72	0,51	19,05	0,00	0,00	0,00	0,00	11,74	3,87	47
	DEFICIT	97,36	98,94	96,28	99,49	80,95	100,00	100,00	100,00	100,00	88,26	96,13	
CIUDAD	COBERTURA	51,61	41,70	50,97	46,14	42,64	19,14	29,81	29,39	33,72	52,39	39,75	226
	DEFICIT	48,39	58,30	49,03	53,86	57,36	80,86	70,19	70,61	66,28	47,61	60,25	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos expresado en el cuadro siguiente:

VALOR m <sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2016-2017 AREA URBANA DEL CANTON GENERAL ANTONI ELIZALDE "BUCAY"					
SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUP.	VALOR m <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR m <sup>2</sup>	Nº Mz.
1	10,00	112,00	7,23	45,00	42
2	7,13	90,00	6,08	32,00	13
3	5,96	110,00	5,05	26,00	12
4	4,78	55,00	3,66	11,00	33
5	3,60	49,00	2,42	11,00	79
6	2,41	37,00	1,58	10,00	48

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, del valor de metro cuadrado de la manzana se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES:

##### 1.- GEOMETRICOS

##### COEFICIENTE

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO

1.0 a .94

1.2.-FORMA

1.0 a .94

1.3.-SUPERFICIE

1.0 a .94

1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA

1.0 a .95

##### 2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO

1.0 a .95

2.2.-TOPOGRAFIA 1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS COEFICIENTE

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a .88

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS COEFICIENTE

ADOQUIN 1.0 a .88

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**B) Valor de edificaciones.-** Se establece el valor de las edificaciones que se hayan

desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Factores - Rubros de Edificación del predio					
<b>Constante Reposición</b>		<b>Valor</b>			
1 piso		15,3774			
+ 1 piso		13,6946			
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>	
<b>Columnas y Pilstras</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tumbados</b>	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230	<b>Cubierta</b>	
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Arena-Cemento	0,3100
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	0,3980	Fibro Cemento	0,6370
No tiene	0,0000	Tablon / Gress	1,4230	Teja Común	0,7910
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	Teja Vidriada	1,2400
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490	Zinc	0,4220
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Poliétileno	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy	
<b>Entre Pisos</b>		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170
No Tiene	0,0000	Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170
Hormigón Armado	0,9500	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090
Hierro	0,6330	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000
Madera Común	0,3870	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000
Caña	0,1370	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000
Madera Fina	0,4220	Marmolina	1,2350	<b>Puertas</b>	
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0,0000
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,6420
Bóveda de Piedra	1,1970	Grafiado	1,1360	Caña	0,0150
<b>Paredes</b>		Champiado	0,6340	Madera Fina	1,2700
No tiene	0,0000	<b>Revestimiento Exterior</b>		Aluminio	1,6620
Hormigón Armado	0,9314	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630
Madera Común	0,6730	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010
Caña	0,3600	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300
Madera Fina	1,6650	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690
Bloque	0,8140	Marmetón	0,7020	<b>Ventanas</b>	
Ladrillo	0,7300	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000
Piedra	0,6930	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690
Adobe	0,6050	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3530
Tapial	0,5130	Grafiado	0,3790	Aluminio	0,4740
Bahareque	0,4130	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370
Fibro-Cemento	0,7011	<b>Escalera</b>		Hierro	0,3050
<b>Escalera</b>		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,0300	<b>Cubre Ventanas</b>	
Hormigón Armado	0,1010	Caña	0,0150	No tiene	0,0000
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Madera Fina	0,1490	Hierro	0,1850
Hormigón Simple	0,0940	Arena-Cemento	0,0170	Madera Común	0,0870
Hierro	0,0880	Mármol	0,1030	Caña	0,0000
Madera Común	0,0690	Marmetón	0,0601	Madera Fina	0,4090
Caña	0,0251	Marmolina	0,0402	Aluminio	0,1920
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,6290
Ladrillo	0,0440	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Malla	0,0210
Piedra	0,0600	Grafiado	0,0000	<b>Closets</b>	
<b>Cubierta</b>		Champiado	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	1,8600	<b>Closets</b>		Madera Común	0,3010
Hierro	1,3090	No tiene	0,0000	Madera Fina	0,8820
Estereoestructura	7,9540	Madera Común	0,3010	Aluminio	0,1920
		Madera Fina	0,8820		
		Aluminio	0,1920		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 15.3574; y la constante P2 en el valor de: 13.6946; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción 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 este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bañare que	adobe/T apial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M<sup>2</sup> de la edificación es igual a sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha

catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

<b>AFECTACION</b>			
<b>COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION</b>			
<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR</b>	<b>TOTAL DETERIORO</b>
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0



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

**Artículo 27.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,



b) El 2% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante Ordenanza.

**Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la Municipalidad en el territorio urbano del Cantón mediante Ordenanza.

**Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD Municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica).

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD Municipal, se podrá realizar la recaudación en base al Convenio suscrito entre las partes, según artículo 6 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

**Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.75 ‰ (CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

**Artículo 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la Municipalidad en el territorio urbano del Cantón mediante Ordenanza.

**Artículo 35.- ÉPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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 desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

**Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO.-** Se considerará:

a) LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del

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

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al Cuerpo de Bomberos

**Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante Ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**A) Valor de terrenos: Sectores homogéneos.-** Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

**SECTORES HOMOGENEOS DEL ÁREA RURAL DEL GOBIERNO AUTONOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GENERAL ANTONIO ELIZALDE  
(BUCAY)**

VALOR DE TIERRAS RURALES /ha. POR SECTORES HOMOGENEOS			
SECTOR	CLAVE	SECTOR HOMOGENEO	VALOR COMERCIAL DE LA TIERRA/USD/Ha
Sectores	1	3.1	4600,00
	2	4.1	3600,00
	3	4.2	2100,00
	4	4.3	20100,00

homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	5843,24	5283,78	4600,00	4040,54	3294,59	2610,81	1927,03	1243,24
SH 4.1	5796,61	5186,44	4454,24	3600,00	3355,93	2623,73	1952,54	1281,36
SH 4.2	2863,64	2609,09	2386,36	2100,00	1718,18	1400,00	1050,00	636,36
SH 4.3	27830,77	24738,46	22883,08	20100,00	16389,23	12987,69	9276,92	5875,38

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: Aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES****1.- GEOMÉTRICOS:****1.1. FORMA DEL PREDIO****1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS****1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE****2.26 A 0.65**

0.0001 a	0.0500
0.0501 a	0.1000
0.1001 a	0.1500
0.1501 a	0.2000
0.2001 a	0.2500
0.2501 a	0.5000
0.5001 a	1.0000
1.0001 a	5.0000
5.0001 a	10.0000
10.0001 a	20.0000
20.0001 a	50.0000
50.0001 a	100.0000
100.0001 a	500.0000
+ de 500.0001	

**2.- TOPOGRÁFICOS****1.00 A 0.96**

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO****1.00 A 0.96**

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL



**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN****1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN  
SEGUNDO ORDEN  
TERCER ORDEN  
HERRADURA  
FLUVIAL  
LÍNEA FÉRREA  
NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO****5.1.- TIPO DE RIESGOS****1.00 A 0.70**

DESLAVES  
HUNDIMIENTOS  
VOLCÁNICO  
CONTAMINACIÓN  
HELADAS  
INUNDACIONES  
VIENTOS  
NINGUNA

**5.2.- EROSIÓN****0.985 A 0.96**

LEVE  
MODERADA  
SEVERA

**5.3.- DRENAJE****1.00 A 0.96**

EXCESIVO  
MODERADO

MAL DRENADO  
BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS****1.00 A 0.942**

5 INDICADORES  
4 INDICADORES  
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 del territorio de cada propiedad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el 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 los factores de afectación de: Calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. 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 así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

**Artículo 42.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 43. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.



**Artículo 44. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1.45 ‰ (UNO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 45. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: Los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Artículo 46.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: El primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.


Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal.

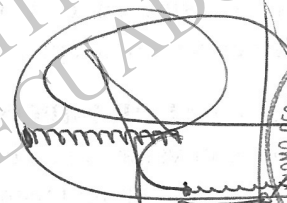
Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre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



**Artículo 47. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación de conformidad al artículo 324 del COOTAD.

**Artículo 48. - DEROGATORIA.-** Derogase en forma expresa toda disposición legal de igual o menor jerarquía que sobre esta materia hubiese estado en vigencia.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

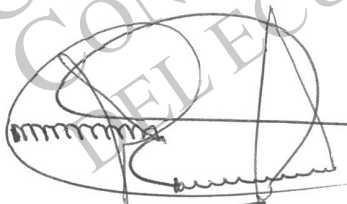
  
Ldo. José Rubén Miranda Sacoto  
ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

  
Ab. Kléber Cerezo Loo  
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 29 de diciembre del 2017.

**CERTIFICO:** Que 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 2018 – 2019 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), en dos Sesiones Extraordinarias realizadas en los días miércoles 27 y jueves 28 de diciembre del año dos mil diecisiete, en primero y segundo debate respectivamente.



Ab. Kléber Cerezo Lóor


**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**



**Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).**

General Antonio Elizalde (Bucay), 02 de enero del 2018.

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 2018 – 2019 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, y; ordeno su **PROMULGACIÓN** en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.



Lcdo. José Rubén Miranda Sacoto  
**ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL  
ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**



Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 03 de enero del 2018.

El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que 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 2018 – 2019 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, fue sancionada y firmada por el señor Lcdo. José Rubén Miranda Sacoto, Alcalde del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), el día 02 de enero del año dos mil dieciocho, y; ordenó su

promulgación a través del Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ab. Kléber Cerezo Llor

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL





## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

### CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art: 240 determina “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.

Que, el Art. 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el Gobierno Municipal, podrá cobrar tasas por el servicio Administrativo que brinda a la ciudadanía.

Que el costo de servicios técnicos y administrativos prestados por las diferentes dependencias Municipales de San Miguel de Bolívar, deben cubrirse mediante recaudación de las tasas respectivas.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales invocadas, y de conformidad con el artículo 57, literales b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### EXPIDE:

## LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.

**Art. 1** Para los formularios de solicitudes para servicios que brinda el GAD Municipal San Miguel de Bolívar, establecidos en la presente ordenanza, las tasas serán la siguientes:

001	Solicitud para avalúo y re avalúos	10.00 USA
002	Solicitud para inspección de terrenos	10.00 USA
003	Solicitud de planos aprobados de lotizaciones, urbanizaciones, construcciones de edificaciones privadas.	2.00 USA
004	Solicitud de aprobación de planos para urbanizaciones, subdivisiones y fraccionamientos	2.00 USA
005	Solicitud compra-venta y traspaso de dominio.	2.00 USA

006	Solicitud de aprobación de permiso de construcción de urbanizaciones.	2.00 USA
007	Solicitud de aprobación de planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones especiales	2.00 USA
008	Solicitud de permiso de trabajos varios	2.00 USA
009	Solicitud de permisos de construcción de edificaciones de todo tipo, cerramientos, ampliaciones, garajes, etc	2.00 USA
010	Solicitud de copia del plan regulador de la ciudad y del cantón;	2.00 USA
011	Solicitud de aprobación de documentos para los trámites de propiedad horizontal y de régimen de condominio, para residencias, oficinas, locales comerciales mercados etc.;	10.00 USA
012	Solicitud de inscripción de arrendamiento de propiedades urbanas.	2.00USA
013	Solicitud de ocupación de vía pública.	10. 00 USA
014	Solicitud de ruptura de vías para arreglos excepcionales de canalizaciones, siempre que las mismas sean repuestas integralmente por los usuarios solicitantes.	2.00 USA
015	Solicitud de devolución de garantías;	2.00 USA
016	Formulario para activos totales	2.00 USA
017	Formulario de solicitud para liquidación de plusvalía.	2.00 USA
018	Solicitud de servicios varios	2.00 USA
019	Excedentes o diferencias de Áreas, y la Venta y/o enajenación de terrenos en la zona urbana y rural.	2.00 USA
020	Solicitud de copia de título de crédito de impuesto predial.	2.00 USA
021	Solicitud de copia de actas de sesiones de Concejo.	3.00 USA
022	Certificado de no adeudar al Municipio	5.00 USA
023	Certificado de predios rurales	3.00 USA
024	Formulario de para elaboración de contratos por obras de consultoría, convenios y adquisiciones de bienes y servicios.	10.00 USA
025	Solicitud de inscripción de predio urbano en el catastro municipal	5.00 USA

**Art. 2.-** Tasas por servicios técnicos:

001	Certificado de Informe de Regulación urbana (línea de Fábrica); formulario de emisión de informe	20.00 USA
002	Aprobación de planos de urbanizaciones, se cobrará sobre el valor total calculado incluyendo todas las obras de urbanización e infraestructura a ejecutarse más del valor del terreno el 2 x 1000.	2x1000
003	Aprobación de planos de particiones o fraccionamientos, se cobrará sobre el avalúo catastral actualizado que consta en la carta de pago del Impuesto Predial, el 2 x 100, en relación a la superficie del lote fraccionado.	2x1000
004	Aprobación de planos arquitectónicos, se cobrará unas tasas sobre el valor calculado por metro cuadrado de construcción actualizado, equivalente al, 2 x 1000.	2x1000
005	Permiso de construcción de urbanizaciones, se cobrará sobre el valor total de la urbanización, el 2 x 1000;	2x1000
006	Permiso de construcción de edificaciones, de acuerdo al presupuesto legalizado por el profesional constructor, se cobrará una tasa sobre el valor total de cada obra, equivalente al 1 x 1000	1x1000
008	Permiso de construcción de garajes, cerramientos y trabajos varios.	10.00 USA.
009	Permiso para ampliaciones en edificaciones ya construidas, se cobrará una tasa sobre el valor actualizado de la edificación constante en la carta de pago del impuesto predial, el 1 x 1000.	1x1000
010	Por modificación de planos ya aprobados, se cobrará una tasa equivalente al 10% del valor de la aprobación original actualizada.	10% del valor pagado.
011	Por garantía para la construcción de urbanizaciones y edificaciones de todo tipo, se cobrará el 0.50%, del valor total de la obra, la misma que será devuelta en su totalidad una vez que se haya comprobado	



	que las obras se han ejecutado de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas.	

El permiso de intervención para el mantenimiento y preservación de las edificaciones de las zonas de urbanismo histórico y patrimonial, no tendrá ningún recargo previa presentación de proyecto de intervención aprobado por el INPC.

Art 3.- El equipo de trabajo, conformado por el personal técnico de la Dirección de Planificación del GAD Municipal de San Miguel de Bolívar, efectuará levantamientos planimétrico, en áreas de influencia urbana, en trámite de sentencias de dominio, en casos que las escrituras no determinen las áreas y linderos de manera expresa, u otros, se elaborará la planimetría, previo el pago de un título de crédito en Tesorería de una tasa por servicios técnicos administrativos, de acuerdo a los siguientes cuadros.

Área Urbana	Por m2	0.20 CTVOS
Área Rural	Por cada cuadra de terreno	5 USA

Art. 4. Retención de Garantías.- Si las construcciones con planos aprobados han sido edificadas irrespetando los usos de suelo y las normas aprobadas en el informe de dicha Regulación Urbana, las garantías serán retenidas en sus totalidad.

Art. 5. Multas.- Se fija una multa de 200,00 USA, a los profesionales responsables de la ejecución de obras, edificaciones y urbanizaciones que no cumplan con los planos aprobados. Si los profesionales no pagaren la multa, se los suspenderá la posibilidad de presentar planos y ejecutar obras en la jurisdicción del cantón San Miguel de Bolívar;

**Art. 6.** Excepciones.- Están exentos de la tasa, los planos de las urbanizaciones construidas o aquellas que están en convenio entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

**Art. 7.** Ningún funcionario podrá exonerar total o parcialmente las tasas constantes en esta ordenanza.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** La Dirección Administrativa dispondrá la elaboración de los formularios aprobados en la presente ordenanza.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**PRIMERA.-** Deróguese en fin todas las disposiciones que se opongan a esta ordenanza y que sean contrarias, y todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se

hubiera aprobado anteriormente.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez sea sancionada por el ejecutivo y publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web y Gaceta Oficial. Conforme lo determinan los Art. 322 y 324 del COOTAD.

Dada y firmada en la sala de sesiones del GAD Municipal del cantón San Miguel de Bolívar, a los 13 días del mes de noviembre de 2017.

  
Dr. Leonidas Simón Yáñez Olalla  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

  
Abg. Landeline Gaibor Albán  
**SECRETARIA GENERAL (E)**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** La infrascrita Secretaria General Encargada del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, certifica que **LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.**, fue conocida, discutida, y aprobada en sesiones ordinarias celebradas el 12 de octubre de 2015 y 13 de noviembre de 2017. /


  
Abg. Landeline Gaibor Albán  
**SECRETARIA GENERAL (E)**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.-** San Miguel de Bolívar, diez y siete de noviembre de dos mil diez y siete.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

  
Abg. Landeline Gaibor Albán  
**SECRETARIA GENERAL (E)**

**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.-** San Miguel de Bolívar veinte y tres de noviembre de dos mil diez y siete. Una vez que se ha dado cumplimiento al trámite correspondiente.- **SANCIONO; LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.**”.



  
Dr. Leonidas Simón Yáñez Olalla  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó la presente ordenanza el Dr. Simón Yáñez Olalla, Alcalde del cantón San Miguel de Bolívar, el veinte y tres días del mes de noviembre de dos mil diecisiete. 

  
Abg. Landeline Gaibor Albán  
**SECRETARIA GENERAL (E)**





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO

**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 2018-2019  
Nro. 28-2017**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO:**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

**Que**, el Art. 375 de la Constitución de la República 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 artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde: (...) a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la

aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. (...); y, d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

**Que**, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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. (...) Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular;

**Que**, el artículo 496 del COOTAD determina que la Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. (...) Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. (...) Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código;

**Que**, el artículo 497 del COOTAD establece que la Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

**Que**, el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

**Que**, el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina Pago del Impuesto. 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 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, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa 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 del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva;

**Que**, el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina 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 a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo;

**Que**, el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina Forma y plazo para el 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. (...) El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley;

**Que**, el artículo 526.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro;

**Que**, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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**, en el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica “Clases de suelo.-En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala “Art. 18.- Suelo Urbano.-El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. (...)”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define Art. 19.- Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus



especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. (...);

**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 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 y el Código Orgánico Tributario.

#### **EXPIDE:**

### **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 2018 -2019**

#### **CAPITULO I DEFINICIONES**

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

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos



últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.-** Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

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

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

**Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

**a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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

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 y la determinación 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.

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 7. – CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.-** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Unidad de Avalúos y Catastros de este GAD, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

## CAPÍTULO II

### DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

**Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 9.- NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera a través de Rentas notificará previo informe oportuno de la Unidad de Avalúos y Catastros notificará a los propietarios de conformidad al articulado del Código Tributario con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, se dará a conocer al propietario el valor actualizado del predio.

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de este Cantón.

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el COOTAD e interponer recursos administrativos de ley.

### CAPÍTULO III

#### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Art. 13.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN.-** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GAD podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la

información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Art. 14. – De la información remitida por las Instituciones Financieras.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 15. – De la sistematización de la información.** - La Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 16. – Establecimiento de valor de la propiedad.** - La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 17. – De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. –**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

**Art. 18. – De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca.** – Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 19. – De la actualización de los avalúos catastrales.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Unidad de Avalúos y Catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales.

municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 20. – Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

#### **CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 21.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.**- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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 y requisitos que exija la Dirección Financiera Municipal.

**Art. 22.- 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. 23.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.**- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará al Área 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 serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal



para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

**Art. 24.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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. 25.- 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. 26.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario.

**Art. 27.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GAD de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD 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. 28.- 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 V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 29.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 30.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados en el suelo urbano, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad.

**Art. 31.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los impuestos establecidos en el COOTAD.

**Art. 32.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

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

### CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DEL AÑO 2018

ACTUALIZACION DEL VALOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO.										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS - CIUDAD PEDRO VICENTE MALDONADO										
SECTOR	AGUA	ALCANT	ENERG	ALUMB	RED	ACERAS	RED	ASEO	RECOLEC	PROMED
	POTAB	SANIT	ELECTR	PUBLIC	VIAL	Y BORD	TELEFON	CALLES	DE BASU	%
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	82.93	100.00	100.00	100.00	100.00	98.10
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	17.07	0.00	0.00	0.00	0.00	1.90
02 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	78.72	100.00	100.00	100.00	100.00	97.64

DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	21.28	0.00	0.00	0.00	0.00	2.36
03 COBERTUR	96.46	94.63	100.00	96.00	45.83	59.29	92.86	64.86	100.00	83.33
DEFICIT	3.54	5.37	0.00	4.00	54.17	40.71	7.14	35.14	0.00	16.67
04 COBERTURA	79.91	41.20	99.11	86.29	35.83	13.07	68.57	9.43	96.46	58.87
DEFICIT	20.09	58.80	0.89	13.71	64.17	86.93	31.43	90.57	3.54	41.13
05 COBERTURA	61.66	10.55	78.85	50.46	22.18	9.54	36.23	0.00	96.15	40.62
DEFICIT	38.34	89.45	21.15	49.54	77.82	90.46	63.77	100.00	3.85	59.38
06 COBERTURA	0.00	1.29	89.10	62.87	22.34	2.56	4.97	0.00	98.67	31.31
DEFICIT	100.00	98.71	10.90	37.13	77.66	97.44	95.03	100.00	1.33	68.69
07 COBERTURA	0.00	1.29	89.10	62.87	22.34	2.56	4.97	0.00	98.67	31.31
DEFICIT	100.00	98.71	10.90	37.13	77.66	4	95.03	100.00	1.33	68.69
PROM.COBERT	62.58	49.85	93.74	79.78	44.31	41.00	58.23	39.18	98.56	63.03
PROM.DEFICIT	37.42	50.15	6.26	20.22	55.69	59.00	41.77	60.82	1.44	36.97

**ACTUALIZACION DEL VALOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO**

**CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS- SAN VICENTE DE ANDOAS**

SECTOR	AGUA	ALCANT	ALCANT	ENERG	ALUMB	RED	ACERAS	RED	RECOLEC	PROMED
	POTAB	SANIT	FLUVIAL	ELECTR	PUBLIC	VIAL	Y BORD	TELEFON	DE BASU	%
01 COBERTURA	100.00	100.00	21.12	98.08	78.77	35.75	38.15	98.00	100.00	74.43
DEFICIT	0.00	0.00	78.88	1.92	21.23	64.25	61.85	2.00	0.00	25.57
02 COBERTURA	100.00	90.67	0.00	84.38	48.00	24.60	0.00	62.25	100.00	56.66
DEFICIT	0.00	9.33	100.00	15.62	52.00	75.40	100.00	37.75	0.00	43.34
03 COBERT Ur.	62.53	45.63	0.00	12.50	12.00	13.13	0.00	16.50	100.00	29.14
DEFICIT	37.47	54.37	100.00	87.50	88.00	86.87	100.00	83.50	0.00	70.86
PROM. COBERT	87.51	78.77	7.04	64.99	46.26	24.49	12.72	58.92	100.00	53.41
PROM.DEFICIT	12.49	21.23	92.96	35.01	53.74	75.51	87.28	41.08	0.00	46.59

ACTUALIZACION DEL VALOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS CELICA										
SECTOR	AGUA POTAB	ALCANT SANIT	ALCANT FLUVIAL	ENERG ELECTR	ALUMB PUBLIC	RED VIAL	ACERAS Y BORD	RED TELEFON	RECOLEC DE BASU	PROMED %
01 COBERTURA	100.00	100.00	21.12	98.08	78.77	35.75	38.15	98.00	100.00	74.43
DEFICIT	0.00	0.00	78.88	1.92	21.23	64.25	61.85	2.00	0.00	25.57
02 COBERTURA	100.00	90.67	0.00	84.38	48.00	24.60	0.00	62.25	100.00	56.66
DEFICIT	0.00	9.33	100.00	15.62	52.00	75.40	100.00	37.75	0.00	43.34
03 COBERTUR.	62.53	45.63	0.00	12.50	12.00	13.13	0.00	16.50	100.00	29.14
DEFICIT	37.47	54.37	100.00	87.50	88.00	86.87	100.00	83.50	0.00	70.86
PROM. COBERT	87.51	78.77	7.04	64.99	46.26	24.49	12.72	58.92	100.00	53.41
PROM.DEFICIT	12.49	21.23	92.96	35.01	53.74	75.51	87.28	41.08	0.00	46.59

### VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2018

PRECIOS DE TERRENO POR M2.						
DE LA CIUDAD DE PEDRO VICENTE MALDONADO						
SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		Superior	Inferior	Mayor	Menor	
	Eje comercial	9.89	9.6	200		
	1					
	2	9.65	9.34	170	170	130
	3	9.22	8.87	130	130	115
	4	8.84	7.15	100	100	85
	5	6.96	5.3	70	70	60
	6	5.23	3.09	50	50	

						45
	7	2.7	1.98	40	40	22.5
	8	1.87	0.82	1	5	USO AGRÍCOLA

## PRECIOS DE TERRENO POR M2.

## DE SAN VICENTE DE ANDOAS

SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		Superior	Inferior	Mayor	Menor	
	1	9.05	8.09	90	90	
	2	8.07	6.18	70	70	53
	3	5.68	4.72	36	36	28
	4	3.74	1.28	20	20	

## PRECIOS DE TERRENO POR M2.

## LA CÉLICA

SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		Superior	Inferior	Mayor	Menor	
	1	9.05	8.09	90	90	
	2	8.07	6.18	70	70	53
	3	5.68	4.72	36	36	

						28
	4	3.74	1.28	20	20	

**Art. 33. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción pagarán un impuesto adicional de conformidad con el COOTAD.

**Art. 34.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará un porcentaje del cinco por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 35.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** Se aplicará lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

**Art. 36.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** –Se aplicará lo contenido en el artículo 505 del COOTAD.

**Art. 37. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-**Se estará a lo constante en el artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 38. - ÉPOCA DE PAGO. -** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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 desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

#### FECHA DE PAGO

#### PORCENTAJE DE DESCUENTO

Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%

Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

## **CAPÍTULO VI**

### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 39. OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 40. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.**- Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD.

**Art. 41.-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites del suelo urbano.

**Art. 42.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.**- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 43.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.**- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará,



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

### SECTORES HOMOGENEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 3.2
3	SECTOR HOMOGENEO 3.3
4	SECTOR HOMOGENEO 3.4
5	SECTOR HOMOGENEO 3.5
6	SECTOR HOMOGENEO 3.6
7	SECTOR HOMOGENEO 3.7

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	3,263.84	2,885.92	2,508.00	2,130.08	1,752.16	1,374.25	996.33	618.41
SH 3.2	2,805.75	2,480.88	2,156.00	1,831.12	1,506.25	1,181.37	856.49	531.62
SH 3.3	7,541.44	6,668.22	5,795.00	4,921.78	4,048.56	3,175.35	2,302.13	1,428.90
SH 3.4	7,157.53	6,328.77	5,500.00	4,671.23	3,842.47	3,013.70	2,184.93	1,356.16
SH 3.5	15,681.51	13,865.75	12,050.00	10,234.25	8,418.49	6,602.74	4,786.99	2,971.23
SH 3.6	256,526.00	226,823.00	197,120.00	167,416.90	137,713.90	108,010.90	78,307.95	48,604.93
SH 3.7	320,657.50	283,528.70	246,400.00	209,271.20	172,142.40	135,013.70	97,884.93	60,756.16

**Art. 44. - 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. 45.- 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. 46.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del dos por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 47.- 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 y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Art. 48.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la Municipalidad, sin perjuicio de ser publicada en el Registro Oficial.

**SEGUNDA:** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.


**DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**PRIMERO:** Los valores correspondientes a los impuestos generados por los predios urbanos para el ejercicio económico 2018, serán los mismos del año 2017, hasta que entre en producción el nuevo sistema de catastro implantado por la Empresa Consultora ADAMA; y, en caso de existir diferencias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, dichos valores serán recaudados conjuntamente con los impuestos prediales del año 2019.

**SEGUNDA:** Se comunicará de la aplicación de la disposición anterior a los entes de control y demás entidades relacionadas con los impuestos señalados.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

  
Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

  
Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO GENERAL**

**RAZÓN:** Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **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 2018-2019**, en dos sesiones extraordinarias de 28 y 29 de diciembre de 2017, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto y anexo en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2017.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO GENERAL**

**ING. FABRISIO AMBULUDÍ, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.-** Al tenor de lo dispuesto en los artículos 248 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **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 2018-2019**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2017.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado, quien dispuso la ejecución y su publicación en el dominio Web de la institución y en la Gaceta Municipal.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2017.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO GENERAL**