

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Morona: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022 - 2023 2
- Cantón Rioverde: Reformatoria a la Ordenanza que establece la tasa para licencia anual de funcionamiento de los establecimientos turísticos..... 37
- Cantón Rioverde: Reformatoria a la Ordenanza que reglamenta la aplicación, cobro y exoneración de las tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras 51
- Cantón Rocafuerte: Que regula la formación del catastro predial rural, su determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2022 - 2023. 65
- Cantón Rocafuerte: Que regula la formación del catastro predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022 - 2023..... 88

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA

Considerandos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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

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.

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 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 .

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos. 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 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.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, Multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos existentes en su circunscripción territorial.

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán

la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la Ley Orgánica para la eficiencia en la Contratación Pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la Ley Orgánica para la eficiencia en la Contratación Pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

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

Expide:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2022 -2023

CAPITULO I DEFINICIONES

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

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos 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. Las áreas urbanas en el Cantón Morona se encuentran establecidas de acuerdo a la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE MACAS, CABECERA CANTONAL DE MORONA Y DE CREACIÓN DEL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE GENERAL PROAÑO, SAN ISIDRO Y RÍO BLANCO” .

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada por el ente rector de catastros el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Componentes de la Clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3

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, 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 INFORMACION 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 Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

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:

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.

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,

El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9. – NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 115 del Código Orgánico Tributario y artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley.”

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas 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.

Art. 14. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISIÓN DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos 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 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. Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito 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. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad de Catastros de la Dirección de Gestión Control Urbano Rural, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio;
- 2.- 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;

Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas se encuentran establecidos en la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE MACAS, CABECERA CANTONAL DE MORONA Y DE CREACIÓN DEL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE GENERAL PROAÑO, SAN ISIDRO Y RÍO BLANCO”.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. – Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 24. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. –

a.-) Valor de 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.

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 municipal en el suelo 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 áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MORONA
CUADRO DE COBERTURAS Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA**

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
2021
ÁREA URBANA DE MACAS**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Com plem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agu Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,62	99,72	99,35	95,21	98,65	97,69	71,00
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	11,38	0,28	0,65	4,79	1,35	2,31	
SH 2	COBERTURA	99,70	99,51	99,94	80,68	99,81	90,26	69,53	94,44	91,73	86,00
	DEFICIT	0,30	0,49	0,06	19,32	0,19	9,74	30,47	5,56	8,27	
SH 3	COBERTURA	85,84	90,21	89,92	43,27	91,41	21,47	6,44	70,49	62,38	82,00
	DEFICIT	14,16	9,79	10,08	56,73	8,59	78,53	93,56	29,51	37,62	
SH 4	COBERTURA	45,92	95,15	84,01	34,06	93,31	12,38	3,67	62,87	53,92	72,00
	DEFICIT	54,08	4,85	15,99	65,94	6,69	87,63	96,33	37,13	46,08	
SH 5	COBERTURA	21,3	87,8	66,4	26,	77,0	3,06	0,96	46,	41,26	83,00

	URA	3	7	2	52	4			84		
	DEFICIT	78,6 7	12,1 3	33,5 8	73, 48	22,9 6	96,94	99,0 4	53, 16	58,74	
SH 6	COBERT URA	11,9 0	55,1 7	41,1 6	22, 19	45,2 1	0,60	0,93	19, 98	24,64	73,00
	DEFICIT	88,1 0	44,8 3	58,8 4	77, 81	54,7 9	99,40	99,0 7	80, 02	75,36	
SH 7	COBERT URA	7,39	24,1 1	23,9 4	16, 51	21,2 2	0,00	0,00	10, 97	13,02	60,00
	DEFICIT	92,6 1	75,8 9	76,0 6	83, 49	78,7 8	100,00	100, 00	89, 03	86,98	
SH 8	COBERT URA	2,14	1,36	2,28	8,6 2	1,17	0,00	0,00	0,4 1	2,00	58,00
	DEFICIT	97,8 6	98,6 4	97,7 2	91, 38	98,8 3	100,00	100, 00	99, 59	98,00	
CIUDAD	COBERT URA	46,7 8	69,1 7	63,4 6	40, 06	66,1 1	28,39	22,0 9	50, 58	48,33	585,00
	DEFICIT	53,2 2	30,8 3	36,5 4	59, 94	33,8 9	71,61	77,9 1	49, 42	51,67	100%

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
2021**

ÁREA URBANA DE GENERAL PROAÑO

SECTOR HOMOGE NEO	COBERT URA	Infraestructura Básica				Infraest.Com plem.		Serv.Mun		TOT AL	NUMER O MANZA NAS
		Alca nt.	Agu a Pot.	Elec · Alu m.	Re d Vía l	Red Telef ·	Acera y Bord	Ase o Call es	Rec · Bas ·		
SH 1	COBERT URA	100, 00	100, 00	96,8 5	49, 65	89,6 3	23,75	0,00	98, 50	69,80	16,00
	DEFICIT	0,00	0,00	3,15	50, 35	10,3 8	76,25	100, 00	1,5 0	30,20	
SH 2	COBERT URA	50,7 4	75,7 9	52,4 6	30, 99	56,2 1	2,53	0,00	48, 42	39,64	19,00
	DEFICIT	49,2 6	24,2 1	47,5 4	69, 01	43,7 9	97,47	100, 00	51, 58	60,36	
SH 3	COBERT URA	14,8 4	24,2 6	14,9 7	13, 37	18,6 9	0,77	0,00	11, 23	12,27	31,00
	DEFICIT	85,1 6	75,7 4	85,0 3	86, 63	81,3 1	99,23	100, 00	88, 77	87,73	
CIUDAD	COBERT URA	55,1 9	66,6 8	54,7 6	31, 34	54,8 4	9,02	0,00	52, 72	40,57	66,00

	DEFICIT	44,81	33,32	45,24	68,66	45,16	90,98	100,00	47,28	59,43	100%
--	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	-------------

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
2021**

ÁREA URBANA DE RÍO BLANCO

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Com plem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	6,30	96,80	95,60	79,10	78,00	73,00	0,00	91,00	64,98	8,00
	DEFICIT	93,70	3,20	4,40	20,90	22,00	27,00	100,00	9,00	35,03	
SH 2	COBERTURA	0,00	87,60	74,06	28,49	52,69	11,19	0,00	61,85	39,49	26,00
	DEFICIT	100,00	12,40	25,94	71,51	47,31	88,81	100,00	38,15	60,51	
SH 3	COBERTURA	0,00	45,30	36,40	15,75	15,38	2,25	0,00	18,00	16,63	16,00
	DEFICIT	100,00	54,70	63,60	84,25	84,63	97,75	100,00	82,00	83,37	
CIUDAD	COBERTURA	2,10	76,57	68,69	41,11	48,69	28,81	0,00	56,95	40,36	50,00
	DEFICIT	97,90	23,43	31,31	58,89	51,31	71,19	100,00	43,05	59,64	100%

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
2021**

ÁREA URBANA DE SAN ISIDRO

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Com plem.		Serv.Municipales		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	25.49	84.41	66.89	27.72	41.62	43.78	31.62	16.00	34.21	38.00
	DEFICIT	74.51	15.59	33.11	72.28	58.38	56.22	68.38	84.00	65.79	

CIUDAD	COBERTURA	25.49	84.41	66.89	27.72	41.62	43.78	31.62	16.00	34.21	38,00
	DEFICIT	74.51	15.59	33.11	72.28	58.38	56.22	68.38	84.00	65.79	100%

Los sectores homogéneos definidos, 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 manzanas y ejes según consta en los siguientes cuadros (Anexo 1):

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2021
ÁREA URBANA DE GENERAL PROAÑO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	8,54	32,00	6,26	23,00	16
2	5,76	22,00	3,43	13,00	19
3	3,30	12,00	1,20	4,00	31

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2021
AREA URBANA DE SAN ISIDRO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	8,26	15,00	2,12	4,00	37

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2021
ÁREA URBANA DE RÍO BLANCO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	7,96	42,00	6,14	32,00	8
2	5,65	31,00	3,43	19,00	26
3	3,25	18,00	0,99	6,00	16

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2021
AREA URBANA DE MACAS

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No. Mz
1	9,47	269,00	8,44	239,00	71
2	8,41	111,00	7,38	99,00	86
3	7,32	65,00	6,29	60,00	82
4	6,25	48,00	5,21	46,00	72
5	5,17	34,00	4,14	32,00	83
6	4,11	30,00	3,07	27,00	73
7	3,06	27,00	2,03	20,00	60
8	1,95	18,00	1,16	12,00	58

Al valor establecido en la matriz de ponderación se han considerado excepciones al valor del suelo en manzanos ubicados en la parroquia Macas, debido características especiales de ubicación, suelo y topografía, según consta en Anexo 2.

A los predios ubicados en las cabecera parroquiales urbanas de General Proaño, San Isidro y Río Blanco debido a sus características especiales topográficas y de uso de suelo con vocación agrícola, en rangos de 5.000,00 m² a 10.000,00 m² de área, se aplicará el valor de 5,00 USD/m² y de 10.001, 00 m² en adelante, se aplicará el valor de 3,00 USD/m²

En terrenos que se encuentren en las zonas de preservación ecológica o con altos niveles de pendientes, la Unidad de Control Urbano definirá en áreas y porcentajes respecto al global del terreno las respectivas áreas útiles y las pendientes correspondientes. Para la determinación de la base imponible, sobre la cual se calculará el impuesto predial se considerará el área útil del terreno.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos, 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 para la ciudad de Macas y áreas urbano parroquiales de San Isidro, General Proaño y Río Blanco.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

	INDICADOR	LIMITE FACTORIAL	LIMITE FACTORIA
--	------------------	-------------------------	------------------------

		INFERIOR	L SUPERIOR
	GEOMÉTRICO		
1	Relación frente / fondo	0.94	1.00
2	Forma del terreno	0.94	1.00
3	Superficie del terreno	0.94	1.00
4	Localización de la manzana	0.94	1.00
	TOPOGRÁFICO		
1	Topografía	0.93	1.00
	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		
1	Agua, electricidad, alcantarillado	0.88	1.00
2	Vías	0.88	1.00
3	Aceras, telefonía, recolección de basura	0.	1.00

- **GEOMETRICOS**

GEOMÉTRICOS				
1	RELACIÓN FRENTE / FONDO			
	FRACCIONARIA		NUMÉRICA	COEFICIENTE
	1:3	3:1	0.333	1.00
	1:4	4:1	0.250	0.9925
	1:5	5:1	0.200	0.9850
	1:6	6:1	0.1667	0.9775
	1:7	7:1	0.1429	0.9700
	1:8	8:1	0.1250	0.9625
	1:9	9:1	0.1111	0.9550
	1:10	10:1	0.1000	0.9475
1:11	11:1	0.0909	0.9400	
2	FORMA DEL TERRENO			
	REGULAR		1.00	
	IRREGULAR		0.97	
	MUY IRREGULAR		0.94	
3	SUPERFICIE DEL TERRENO			
	RANGOS DE VARIACIÓN (m²)			COEFICIENTE
	1 m ²	a	50 m ²	1.00
	50 m ²	a	250 m ²	0.99
	250 m ²	a	500 m ²	0.98
500 m ²	a	1000m ²	0.97	

	1000 m ²	a	2500 m ²	0.96
	2500 m ²	a	5000 m ²	0.95
	5000 m ²	a	Más	0.94
4	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA			
	ESQUINERO			1.00
	EN CABECERA			1.00
	MANZANERO			1.00
	INTERMEDIO			0.98
	EN CALLEJON			0.97
	INTERIOR			0.95
	EN CALLEJON			0.97
	EN L			0.99
	EN T			0.99
	TRIÁNGULO			0.96

- **TOPOGRAFICOS**

TOPOGRÁFICOS		
1	TOPOGRAFÍA	
	A NIVEL	1.00
	BAJO NIVEL / SOBRE NIVEL	0.98
	ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.95
	ESCARPADO HACIA ABAJO	0.95
	ACCIDENTADO	0.93

- **ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**

ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		
1	AGUA, ELECTRICIDAD, ALCANTARILLADO	
	3 SERVICIOS	1.00
	2 SERVICIOS	0.94
	1 SERVICIO	0.88
	0 SERVICIOS	0.80
2	VÍAS	
	ADOCRETO, ADOQUÍN, ASFALTO, HORMIGON ARMADO	1.00
	TEXTURIZADO	0.97
	PIEDRA BOLA	0.94
	LASTRE	0.91
	TIERRA	0.88

3	ACERAS, BORDILLOS, TELEFONÍA, RECOLECCION DE BASURA, ASEO DE CALLES	
	4 SERVICIOS	1.00
	3 SERVICIOS	0.97
	2 SERVICIOS	0.94
	1 SERVICIOS	0.91
	0 SERVICIO	0.80

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

Por lo que, 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 determinación del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO 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 evaluada 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. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como**; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de muy bueno, bueno, regular y malo.

Se establece la constante de correlación en 15.34.

FACTORES RUBROS EDIFICACIÓN DEL PREDIO							
RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
COLUMNAS		PISOS		PUERTAS		SANITARIOS	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Acero	0,1629	Adoquín / Adocreto	0,5571	Aluminio y vidrio	0,7390	Inst. hidrosanitarias	0,3422
Caña	0,0911	Alfombra	0,3747	Hierro	0,2355		
Hormigón Armado	0,2166	Cemento alisado	0,2484	Madera	0,7351	BAÑOS	
Madera Común	0,3563	Cerámica / baldosa	0,6610	Madera panelada	0,7390	No tiene	0,0000
Mixto (acero y hormigón)	0,4127	Duela	0,8071	Madera tamboreada	0,7390	Baños	0,1780
Pambil	0,2434	Piso flotante	0,4202	Metálica enrollable	1,1665		
Pilotes de hormigón armado	0,8339	Gress	0,1278	Tol	0,8076	ELÉCTRICAS	
		Madera común	0,3376	Vidrio templado	0,9639	No tiene	0,0000
VIGAS Y CADENAS		Mármol / marmolina	0,6369	Caña	0,1246	Inst. eléctricas	0,4004
No tiene	0,0000	Parquet	0,7126	Malla	0,0562	Luminarias	0,0635
Acero/hierro	0,2626	Porcelanato	0,5552				
Caña	0,0280	Tabla / Tablón	0,4874	VENTANAS			
Hormigón Armado	0,7811	Vinil	0,3769	No tiene	0,0000		
Madera	0,32	REVESTIM.		Aluminio	1,35		

común	40	PARED			21		
Madera procesada fina	1,83 84	No tiene	0.00 00	Hierro	0,49 52		
Pambil	0,32 40	Alucubond	7,12 68	Madera común	1,21 33		
CONTRAPI SO		Calciminas	0,62 26	Madera procesada fina	1,38 36		
No tiene	0.00 00	Caucho / esmalte	1,59 39	Caña	0,26 56		
Hormigón simple	0,83 82	Cerámica	5,72 39	VIDRIOS			
Ladrillo visto	0,37 37	Enlucido arena cemento	4,40 39	No tiene	0,17 80		
Tierra	0,06 28	Fachaleta	4,37 07	Malla	0,32 19		
Caña	0,37 37	Graniplast (texturizado)	6,22 61	Vidrio común	0,32 29		
Madera común	0,54 02	Laca	1,75 58	Vidrio templado	1.19 86		
Piso pambil	0.45 54			Vidrio catedral	0,25 42		
ENTRE PISOS		TUMBADOS					
No tiene	0.00 00	No tiene	0.00 00				
Acero	0,74 57	Arena Cemento	0,28 80				
Hierro	0,80 50	Fibra mineral	0,88 52				
Losa Hormigón Armado	0,85 81	Gypsum	2,62 40				
Madera hormigón	0,84 31	Madera procesada fina	6,26 97				
Madera común	0,51 79	Madera triplex	0,61 58				
Madera procesada fina	2,84 38	Yeso - estuco	1,06 22				
Caña	0,68 26						
Pambil	0,83 17						
PAREDES		REVESTIM.					

		CUBIERTA					
No tiene	0.00 00	No tiene	0.00 00				
Bahareque	0,74 32	Arena Cemento	0,28 80				
Bloque	0,88 76	Fibro cemento	0,25 47				
Caña	0,60 50	Cady paja	0,04 10				
Ferro cemento	1,22 01	Cerámica	0,55 85				
Gypsum	1,09 30	Chova	0,19 25				
Ladrillo	0,60 50	Galvalume	0,13 04				
Lona	0,25 42	Paja toquilla	0,04 10				
Madera común	0,75 12	Policarbonato	0,58 46				
Madera procesada fina	2,52 05	Teja ordinaria	0,45 01				
Malla	0,15 91	Teja vidriada	0,45 01				
Prefabricado Horm. simple	3,03 09	Teja Toledo	0,13 20				
Piedra	0,63 55	Zinc	0,48 60				
Zinc	0,10 17	Hormigón simple	0.28 80				
ESTRUCTURA CUBIERTA							
No tiene	0.00 00						
Acero	0,74 32						
Caña	0,88 76						
Hierro	0,60 50						
Losa de Hormigón	0,60 50						

Armado							
Madera común	1.2201						
Madera procesada fina	1.0930						
Pambil	0,7512						

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN							
AÑOS	HORMIGON	HIERRO / EST. METÁL.	MADERA FINA	MADERA COMUN	BLOQUE / LADRILLO	BAHARQUE	ADOBE / TAPIAL
0 - 2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3 - 4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5 - 6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88
7 - 8	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9 - 10	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.83	0.83
11 - 12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13 - 14	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.74	0.74
15 - 16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17 - 18	0.76	0.75	0.73	0.60	0.74	0.65	0.65
19 - 20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21 - 22	0.70	0.70	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23 - 24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25 - 26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27 - 28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29 - 30	0.62	0.61	0.59	0.40	0.59	0.44	0.44
31 - 32	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33 - 34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35 - 36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37 - 38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39 - 40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41 - 42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43 - 44	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45 - 46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.30
47 - 48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.29	0.29
49 - 50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.28	0.28

51 – 52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53 – 54	0.46	0.43	0.40	0.29	0.36	0.26	0.26
55 – 56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57 – 58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59 – 60	0.44	0.40	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61 – 64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65 – 68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.21	0.21
69 – 72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.20	0.20
73 – 76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0.20
77 – 80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0.20
81 – 84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
85 – 88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
89	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.20	0.20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECCIÓN				
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN				
AÑOS CUMPLIDOS	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
0 - 2	1	1	0,84	0,61
3-4	1	1	0,84	0,61
5-6	1	1	0,81	0,61
7-8	1	1	0,78	0,59
9-10	1	1	0,75	0,57
11-12	1	1	0,72	0,55
13-14	1	1	0,70	0,53
15-16	1	1	0,67	0,51
17-18	1	1	0,65	0,50
19 -20	1	1	0,63	0,48
21-22	1	1	0,61	0,47
23-24	1	1	0,59	0,45
25-26	1	1	0,57	0,44
27-28	1	1	0,55	0,43
29-30	1	1	0,53	0,42
31-32	1	1	0,51	0,40
33-34	1	1	0,50	0,39
35-36	1	1	0,48	0,38

37-38-	1	1	0,47	0,37
39-40	1	1	0,45	0,36
41-42	1	1	0,44	0,35
43-44	1	1	0,43	0,34
45-46	1	1	0,42	0,34
47-48	1	1	0,40	0,33
49-50	1	1	0,39	0,32
51-52	1	1	0,38	0,31
53-54	1	1	0,37	0,31
55-56	1	1	0,36	0,30
57-58	1	1	0,35	0,30
59-60	1	1	0,34	0,20
61-64	1	1	0,34	0,20
65-68	1	1	0,33	0,20
69-72	1	1	0,32	0,20
73-76	1	1	0,31	0,20
77-80	1	1	0,31	0,20
81-84	1	1	0,30	0,20
85-88	1	1	0,30	0,20
89 o más	1	1	0,29	0,20

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

Art. 25. - 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. 26. – 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 inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

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

El impuesto se deberá aplicar 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 27. – 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. Art. 509 literal a) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0,93 x 1000 (Cero Noventa y tres por mil)), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

Art. 30. - 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 sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32. - 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%	
De	Del 16 al 31 de marzo	5%	igual manera, los que se hagan a partir de julio, soportarán el de recargo sobre el impuesto principal, conformidad con el 512 del COOTAD.
pagos	Del 1 al 15 de abril	4%	
del 1	Del 16 al 30 de abril	3%	
10%	Del 1 al 15 de mayo	3%	
	Del 16 al 31 de mayo	2%	
de	Del 1 al 15 de junio	2%	
Art.	Del 16 al 30 de junio	1%	

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

Art. 33 –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 34. – 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 al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 35. - 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.

Art. 36. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 37.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES

TRANSITORIA PRIMERA.- Considerando que los terrenos urbanos ubicados en zonas de riesgo en la orillas de Rio Upano, sufrieron afectaciones por el desbordamiento del Rio Upano: previa presentación del levantamiento planimétrico y determinación de coordenadas georreferenciadas, se revisará en sitio la información de su ficha catastral y en función de la nueva información se procederá a dar el nuevo avalúo o la baja del título emitido y se generará un nuevo título con el área útil definida. De acuerdo al Código tributario Art. 14 párrafo 2, en el contenido de analogía de ley y al COOTAD Art. 521, literal b), numeral 2. Considerando además la disposición general DECIMO CUARTA del COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona a los **22 días del mes de diciembre de 2021.**



Firmado electrónicamente por:
**FRANKLIN
ALEJANDRO GALARZA
GUZMAN**

Ing. Franklin Galarza Guzmán
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA



Firmado electrónicamente por:
**RUTH ELIZABETH
CABRERA SALAS**

Abg. Ruth Cabrera Salas
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. -
REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023”** que en sesiones del Concejo

Municipal del Cantón Morona de fecha **15 de diciembre 2021** y **22 de diciembre de 2021**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**RUTH ELIZABETH
CABRERA SALAS**

Abg. Ruth Cabrera Salas
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas a **22 de diciembre de 2021**. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.



Firmado electrónicamente por:
**FRANKLIN
ALEJANDRO GALARZA
GUZMAN**

Ing. Franklin Galarza Guzmán
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA
CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Morona, ciudad de Macas a las **15H00 del 22 de diciembre de 2021** Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el **Ing. Franklin Galarza Guzmán, Alcalde del Cantón Morona.- CERTIFICO.**

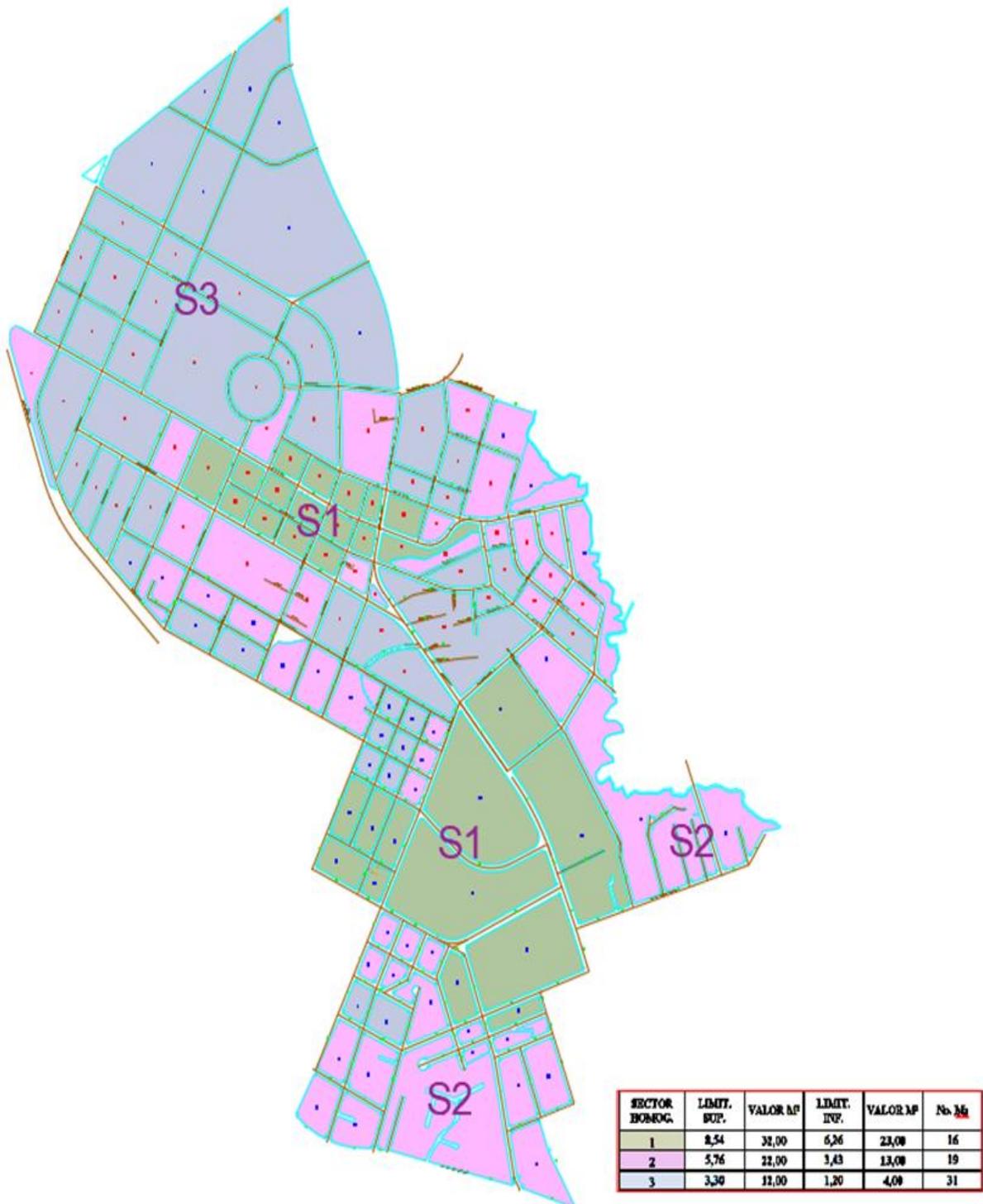


Firmado electrónicamente por:
**RUTH ELIZABETH
CABRERA SALAS**

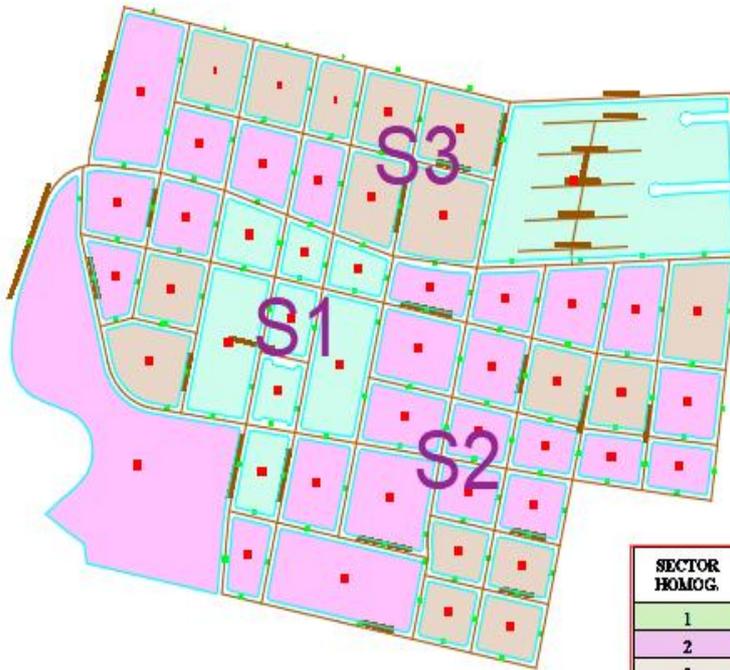
Abg. Ruth Cabrera Salas
SECRETARIA GENERAL

ANEXO 1

GENERAL PROAÑO

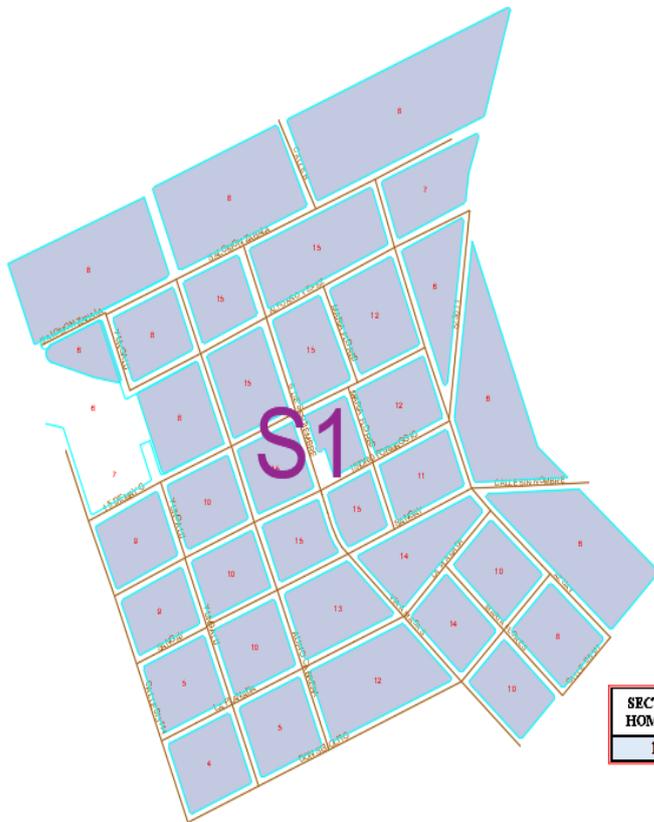


RIO BLANCO



SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mg
1	7,96	42,00	6,14	32,00	8
2	5,65	31,00	3,43	19,00	26
3	3,25	18,00	0,99	6,00	16

SAN ISIDRO



ANEXO 2

Clave catastral manzana	Valor de matriz de ponderación	Excepción
1401500604010	13	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 3,00 USD, QUE NO TIENEN ACCESO A NINGÚN SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA.
1401500604009	15	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 3,00 USD, QUE NO TIENEN ACCESO A NINGÚN SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA.
1401500402024	20	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 3,00 USD, QUE NO TIENEN ACCESO A NINGÚN SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA.
1401500905002	12	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 6,00 USD, QUE SI TIENEN ACCESOS A SERVICIOS DE

		INFRAESTRUCTURA.
1401500904011	12	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 6,00 USD, QUE SI TIENEN ACCESOS A SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.
1401500904038	15	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 6,00 USD, QUE SI TIENEN ACCESOS A SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON RIOVERDE.**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, señala "...Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...".

Que, el numeral 5, Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta a los Gobiernos municipales "Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras".

Que, el Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No 303, del 19 de Octubre del 2010, Arts. 5 y 6 consagran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados en el ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad.

Que, el Art. 54 literal g) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal Regular, Controlar y Promover el desarrollo de la actividad turística cantonal";

Que, el literal e), Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice "...Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras...".

Que, el Art. 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga al Concejo Cantonal la facultad de Regular mediante ordenanza la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

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

Que, el Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 489, señala las fuentes de obligación tributaria.

Que, la Ley de Turismo, Arts. 8 y 10, establecen en su orden que para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el Registro de Turismo y la Licencia Anual de Funcionamiento, que acredite la idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigente: El Ministerio de Turismo o los Municipios a los cuales el Ministerio de Turismo, les transfiera esa facultad, concederán a los establecimientos turísticos la licencia única anual de funcionamiento.

Que, el Art. 23 del Reglamento a la Ley de Turismo, faculta a los Gobiernos Autónomos Municipales a los que se ha descentralizado la competencia de Turismo, establecer el pago de tasas por los servicios de control, inspecciones, autorizaciones, permisos, licencias u otros de similar naturaleza, a fin de recuperar los costos en los que incurrieren para este propósito, cuando estos servicios fuesen prestados por sí mismo o a través de la iniciativa privada en los términos contenidos en este reglamento;

Que, el Gobierno Municipal de Rioverde, publicó en el Registro Oficial No. 503 del Viernes 27 de Julio del 2018, la “Ordenanza que establece la Tasa para la Licencia Anual de Funcionamiento de los Establecimientos Turísticos”.

Que, el Ministerio de Turismo, a través del Acuerdo Ministerial No. 2015-0024-A expidió el Reglamento de Alojamiento Turístico, mediante el cual se regula la actividad turística de alojamiento.

Que, el Consejo Nacional de Competencias, mediante resolución No. 0001-CNC-2016 publicada en el R.O. No. 718 de miércoles 23 de marzo de 2016, resuelve “Regular las facultades y atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, metropolitanos, provinciales y parroquiales rurales, respecto al desarrollo de actividades turísticas, en su circunscripción territorial”

Que, en la resolución No. 0001-CNC-2016 del Consejo Nacional de Competencias, publicada en el R.O. No. 718 de miércoles 23 de marzo de 2016, en el Art. 12 Control Cantonal se incluye la siguiente atribución de control; Otorgar y renovar la Licencia Única Anual de Funcionamiento, en función de los requisitos y estándares establecidos por la Autoridad Nacional de Turismo.

Que, el Ministerio de Turismo, a través del Acuerdo Ministerial No. 2016-0021 expidió el Reglamento de Operación e Intermediación Turística, mediante el cual se regula las actividades de operación e intermediación turística, las cuales se encuentran contenidas en la Ley de Turismo y su reglamento.

Que, el Ministerio de Turismo, mediante Acuerdo Ministerial No. 2018-034 publicado en el Registro Oficial No. 365 del lunes 12 de noviembre del 2018 expidió los Requisitos y el Tarifario para la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento.

Que, el Ministerio de Turismo, a través del Acuerdo Ministerial No 2018-053 expidió el Reglamento Turístico de Alimentos y Bebidas, que busca regular, clasificar, categorizar,

controlar y establecer los requisitos para el ejercicio de la actividad turística de alimentos y bebidas a nivel nacional.

Que, el Ministerio de Turismo, a través del Acuerdo Ministerial No. 2019-040 del 1 de Agosto del 2019, reformó el Acuerdo Ministerial No. 2018-037 del 13 de junio del 2018, publicado en el Registro Oficial No 365 el 12 de Noviembre del 2018.

Que, es necesario contar con normativa actualizada para recaudación de la Tasa para Licencia Única Anual de Funcionamiento Turístico del Cantón Rioverde.

En uso de las facultades legales y constitucionales;

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA PARA LICENCIA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DEL CANTÓN RIOVERDE; MISMA QUE FUE PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL, EDICIÓN ESPECIAL No. 503, DE VIERNES 27 DE JULIO DE 2018.

CAPITULO I

DE LAS GENERALIDADES

Art. 1.- AMBITO Y FINES : El ámbito de aplicación de esta ordenanza es la actualización de la tasa, requisitos y sanciones por la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento Turístico de los establecimientos ubicados en la jurisdicción del cantón Rioverde, cuyos valores serán destinados exclusivamente al cumplimiento de los fines del desarrollo turístico local.

Art. 2.- ACTIVIDADES TURÍSTICAS.- Para efectos del cobro de la presente tasa se consideran actividades turísticas las determinadas en la Ley de Turismo y su reglamento.

Art. 3.- DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO. La Licencia Única Anual de Funcionamiento Turístico (LUAF) constituye la autorización legal otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde a los establecimientos turísticos sin la cual no pueden operar y/o funcionar en la jurisdicción cantonal. Previo a la obtención de esta licencia, toda persona natural o jurídica que preste servicios turísticos deberá cancelar el valor de la tasa correspondiente fijada en esta ordenanza.

La Licencia Única Anual de Funcionamiento Turístico (LUAF) será entregada a los establecimientos sea persona natural o jurídica que cuente con Registro otorgado por el Ministerio de Turismo.

Art. 4.- DE LA CATEGORIZACIÓN.- Al Ministerio de Turismo como Autoridad Nacional, le corresponde la categorización y recategorización de los establecimientos turísticos, las mismas que servirán para establecer los valores que los establecimientos deben cancelar

por concepto de la tasa para la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento de los Establecimientos Turísticos.

CAPITULO II

Art.5.- DE LA TASA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO TURISTICO: Deberán pagar las personas naturales o jurídicas, que desarrollen actividades turísticas remuneradas de manera temporal y habitual en la jurisdicción del cantón Rioverde. La Base referencial de los valores que se establecen en la presente Ordenanza son los Acuerdos Ministeriales No. 2018-037 del Ministerio de Turismo, publicado en el Registro Oficial No 365 del 12 de Noviembre del 2018 y el No 2019-040 del 1 de Agosto del año 2019.

ACTIVIDAD ALOJAMIENTO:

Pagará la cantidad que resulte de multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) vigente y por el número de habitaciones o plazas con las que cuenta el establecimiento según corresponda. El valor que se cobrara en cada una de las ACTIVIDADES será en base a la Tipología a la que pertenece el cantón, siendo Rioverde ubicado en el Tipo No 1 de la provincia de Esmeraldas.

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Clasificación	Categoría	Por Habitación en (%SBU)
Hotel	5 Estrellas	3,47
	4 Estrellas	2,33
	3 Estrellas	1,76
	2 Estrellas	1,44
Resort	5 Estrellas	3,47
	4 Estrellas	2,33
Hosterías Hacienda Turística Lodge	5 Estrellas	3,21
	4 Estrellas	2,07
	3 Estrellas	1,50
Hostales	3 Estrellas	1,34
	2 Estrellas	1,02
	1 Estrellas	0,84
Clasificación	Categoría	Por Plaza en (%SBU)
Refugio	Única	0,59
Campamento Turístico	Única	0,59
Casa de Huéspedes	Única	0,59

ACTIVIDAD TURISTICA: ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS.-

Pagarán la cantidad que resulte de multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) vigente en cada año.

RESTAURANTES	Por Establecimiento (% SBU)
5 Tenedores	79.55
4 Tenedores	55.52
3 Tenedores	33.63
2 Tenedores	19.69
1 Tenedores	16.85
CAFETERIAS	Por Establecimiento (% SBU)
2 Tazas	29.84
1 Taza	18.23
BARES	Por Establecimiento (% SBU)
3 Copas	89.12
2 Copas	61.86
1 Copa	31.92
DISCOTECAS	Por Establecimiento (% SBU)
3 Copas	102.80
2 Copas	82.63
1 Copa	54.37
ESTABLECIMIENTO MÓVIL	Por Establecimiento (% SBU)
Categoría Única	42.00
PLAZA DE COMIDA	Por Establecimiento (% SBU)
Categoría Única	100.31
SERVICIO DE CATERING	Por Establecimiento (% SBU)
Categoría Única	55.00

CENTROS TURISTICOS COMUNITARIOS

Se deberá observar las siguientes tablas para aquellos establecimientos reconocidos como Centros Turísticos Comunitarios.

ALOJAMIENTO Y ALIMENTOS Y BEBIDAS COMUNITARIO:

Clasificación	Por plaza de Alojamiento (% SBU)	Por plaza de Alimentos y Bebidas (% SBU)
Centro de Turismo Comunitario	0,61%	0,24%

ACTIVIDAD TURISTICA: AGENCIAS DE SERVICIOS TURISTICOS: Pagaran de acuerdo a lo que resulte de la multiplicación del porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) vigente.

AGENCIAS DE SERVICIOS TURISTICOS	POR ESTABLECIMIENTO (%SBU)
Dual	82,82 %
Internacional	52,08 %
Mayoristas	93,39 %
Operadoras	30,74 %
OTROS ESTABLECIMIENTOS DE INTERMEDIACION	POR ESTABLECIMIENTO (%SBU)
Centros de Convenciones	36,01 %
Organizadores de Eventos, Congresos y Convenciones	16,01 %
Salas de Recepciones y Banquetes	20,01 %

ACTIVIDAD TURISTICA: PARQUES DE ATRACCIONES ESTABLES, HIPODROMOS, CENTROS DE RECREACIÓN TURISTICA, TERMAS Y BALNEARIOS: Se deberá multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) vigente.

Clasificación	POR ESTABLECIMIENTO (%SBU)
Parques de Atracciones Estables, Centros de Recreación Turística Hipódromos, Termas y Balnearios	13,16 %

TRANSPORTE TURÍSTICO.- Se deberá multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) vigente y por el número de vehículos, establecimientos, agencia, oficina o sucursal, según corresponda.

TRANSPORTE TURÍSTICO	
TRANSPORTE DE ALQUILER	POR ESTABLECIMIENTO, AGENCIA, OFICINA O SUCURSAL (%SBU)
Grande	70 %
Mediano	35 %
Pequeño	17,50 %
Micro	8,75%
TRANSPORTE MARITIMO	POR ESTABLECIMIENTO, AGENCIA, OFICINA O SUCURSAL (%SBU)
Grande	84 %
Mediano	42 %
Pequeño	21 %
Micro	10,50 %
TRANSPORTE AEREO	POR ESTABLECIMIENTO (%SBU)
Establecimiento de Transporte Aéreo	93,39 %

TRANSPORTE TERRESTRE	POR VEHICULO
Bus	27,54 %
Camioneta Doble Cabina	1,95 %
Camioneta Simple Cabina	0,50 %
Furgoneta	9,32 %
Microbús	15,96 %
Minibús	23,49 %
Minivan	4,56 %
Utilitarios 4x2	1,41 %
Utilitarios 4x4	2,85 %
Van	5,67 %

ARTÍCULO 6.- PAGO PROPORCIONAL.- Cuando un establecimiento turístico en el Cantón Rioverde iniciare sus operaciones posteriormente a los primeros treinta días del año, el pago por concepto del otorgamiento de la Licencia Única Anual de Funcionamiento se lo calculará por los meses restantes del año calendario. El cálculo se lo hará dividiendo el valor total para doce y el resultado obtenido se lo multiplicara por el número de meses que resten del año.

CAPITULO III

Art. 7.- DE LOS REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA UNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO.- Las personas naturales o jurídicas para obtener la licencia anual de funcionamiento deberán presentar en la Dirección de Turismo Municipal la siguiente documentación:

- 1. ESTABLECIMIENTOS NUEVOS.-** Deberán presentar la siguiente documentación:

1.1	Solicitud dirigida al Director/a de Turismo Municipal
1.2	Copia del Certificado de Registro otorgado por el Ministerio de Turismo
1.3	Copia del pago del 1x 1000 realizado al Ministerio de Turismo
1.4	Copia del pago por emisión de la LUAF
1.5	Copia del pago de la Patente Municipal
1.6	Copia de la Cédula de Identidad del Representante legal del establecimiento
1.7	Copia del RUC
1.8	Lista de Precios del Establecimiento
1.9	Permiso de Uso de Suelo Municipal o su equivalente
1.10	Certificado de no adeudar al GADMCR
1.11	Una Especie Valorada

2. PARA LA RENOVACIÓN.- En caso de renovación de la Licencia Única Anual de Funcionamiento se deberán presentar los siguientes requisitos:

2.1	Solicitud dirigida al Director/a de Turismo Municipal
2.2	Copia del pago del 1x 1000 realizado al Ministerio de Turismo
2.3	Copia del pago por emisión de la LUAF
2.4	Copia del pago de la Patente Municipal
2.5	Lista de Precios Actualizada
2.6	Permiso de Uso de Suelo Municipal
2.7	Una Especie Valorada
2.8	Copia de Certificación de capacitación al personal, otorgado por la Institución Avalada para este efecto.

Art. 8.- EXHIBICIÓN DE LA LICENCIA. Todo establecimiento dedicado a la realización de actividades o servicios turísticos está obligado a exhibir la Licencia Única Anual de Funcionamiento y las tarifas de los servicios que brinda en un lugar visible al público.

Art. 9- PERÍODO DE VALIDEZ.- La Licencia Única Anual de Funcionamiento tendrá validez hasta el 31 de diciembre de cada año.

Art. 10.- RENOVACIÓN DE LA LICENCIA. La Licencia Única Anual de Funcionamiento deberá ser renovada anualmente hasta el 1 de Marzo de cada año; vencido este plazo se clausurara el establecimiento y se impondrá la multa correspondiente de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

CAPITULO IV

ARRENDAMIENTO, CAMBIO O TERMINACION DE LA ACTIVIDAD TURISTICA.

Art. 11- DEL ARRENDAMIENTO O TRANSFERENCIA DEL ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO.- En caso de arrendamiento o transferencia del establecimiento turístico, las partes están obligadas a comunicar a la autoridad de control, dentro de los treinta días siguientes de celebrado el contrato. De no darse cumplimiento a esta disposición, para fines tributarios se entenderá que el local continúa a nombre y responsabilidad de la persona natural o jurídica catastrada.

Art. 12.- CAMBIO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA.- En el caso de cambio de actividad turística, se deberán realizar los trámites como si se tratara de un nuevo establecimiento turístico.

Art. 13.- DE LA TERMINACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.- En caso de dar por terminada la actividad turística, la persona natural o jurídica catastrada deberá notificar a la Jefatura de Turismo Municipal y a la Jefatura de Rentas Municipal. Para el cierre de la actividad, el establecimiento debe estar al día con las obligaciones que establecen las ordenanzas municipales.

CAPITULO V

INSPECCIONES

Art. 14.- INSPECCIONES.- El Director/a de Turismo como autoridad de control tiene la competencia para en cualquier momento disponer sin notificación previa, inspecciones a los establecimientos turísticos a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones y obligaciones que corresponden a la categoría o clasificación que le otorgó el Ministerio de Turismo sin perjuicio de que el mismo, en forma conjunta o de manera independiente realice las inspecciones que estimen conveniente.

Si en la inspección se comprobare el incumplimiento de las normas que le son aplicables en razón de su clasificación, se notificará a la persona natural o al representante de la persona jurídica, para que de manera inmediata efectúen los correctivos del caso; el incumplimiento de esta disposición se sancionará según lo establecido en la presente Ordenanza y en las normas de procedimiento que fueren aplicables.

CAPITULO VI

DE LOS INCENTIVOS TRIBUTARIOS

Art. 15.- DE LOS INCENTIVOS. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde otorgará los siguientes incentivos a los prestadores de servicios turísticos por el desarrollo de actividades turísticas e iniciativas vinculadas al desarrollo turístico sostenible del cantón:

1. Exoneraciones y/o rebajas por 5 años en un 50 % al valor por el cobro de la LUAF y Patente Municipal a los establecimientos turísticos que emprendan planes, programas o proyectos dirigido al rescate de bienes del patrimonio cultural y natural considerados como atractivos o recursos turísticos en el Cantón, por ser Rioverde la Cuna de la Libertad del 5 de Agosto del 1820 y porque la actividad turística es generadora de fuentes de trabajo.
2. Exoneraciones y/o rebajas por 5 años en un porcentaje 50 % al valor por el cobro de la LUAF y Patente Municipal para los establecimientos de Alojamiento, Alimentos y Bebidas que inviertan en adecuaciones y remodelaciones para la accesibilidad universal, en cuyo caso este porcentaje será revertido en capacitación al personal de los establecimientos Turísticos el mismo que será otorgado por una Institución Académica autorizada como por ejemplo el SECAP, documento que será entregado como un requisito más cuando los establecimientos que tengan este beneficio, renueven la patente de la LUAF, en el Municipio de Rioverde.

CAPITULO VII

DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTO

Art. 16.- Persona natural o jurídica que hasta el 1 de marzo de cada año no haya renovado la Licencia Única Anual de Funcionamiento, se lo sancionará con la clausura del establecimiento hasta que la haya obtenido y se le impondrá la multa equivalente al 50% del Salario Básico Unificado vigente

Art. 17.- Las personas naturales o jurídicas, que no exhiba en un lugar visible la Lista de Precios y la Licencia Única Anual de Funcionamiento o cuando hayan alterado y/o falseado su contenido serán sancionados con una multa equivalente al 30% del Salario Básico Unificado.

Art. 18.- Las personas naturales o jurídicas que anuncien al público, a través de los distintos medios de comunicación, de internet o de cualquier otro sistema, servicios turísticos de calidad superior a los que realmente ofrece; están obligados a resarcir los daños y perjuicios ocasionados a los usuarios; esto es, devolver el 100% de los valores económicos que hayan recibido por concepto de anticipo o reservación y serán sancionados con una multa de un Salario Básico Unificado.

Art. 19.- Se sancionará a las personas naturales o jurídicas que no proporcionen la información solicitada por la Dirección de Turismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón, con un valor equivalente al 50% del Salario Básico Unificado, en caso de reincidencia de duplicará la multa.

Art. 20.- Las sanciones económicas impuestas por la Dirección de Turismo Municipal serán recaudadas por la Tesorería Municipal previa emisión del respectivo Título de Crédito por la Jefatura de Rentas Municipal a solicitud de la Dirección de Turismo Municipal

Art. 21.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO.- Le corresponde a la Dirección Municipal de Turismo conocer, iniciar y resolver los procedimientos administrativos sancionatorios en primera instancia en los casos de incumplimiento a la normativa prevista en esta ordenanza. En segunda instancia le corresponde a la máxima autoridad conocer y resolver el recurso de apelación si este fuera presentado.

Art. 22.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.- El procedimiento administrativo empieza por cualquiera de las siguientes formas:

- a) De oficio, por parte de la autoridad competente.
- b) Denuncia verbal o escrita de cualquier persona que conozca del cometimiento de la infracción, no se requerirá de la firma de abogado para presentar la denuncia

Art. 23.- DEL CONTENIDO DEL AUTO INICIAL.- Se dictara auto inicial con el siguiente contenido:

- a) La relación sucinta de los hechos y del modo como llegaron a su conocimiento
- b) La orden de citar al presunto infractor, disponiendo que señale domicilio para entregar las notificaciones, concediéndole el termino de cinco (5) días para que conteste los cargos existentes en su contra, bajo prevención de que será juzgado en rebeldía en caso de no comparecer.

- c) La orden de agregar al expediente el informe o denuncia, si existen y de que se practiquen las diligencias que sean necesarias.
- d) La designación del Secretario que actuará en el proceso, y
- e) En el mismo auto se solicitará los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

Art. 24.- DE LA CITACIÓN.- La citación con el auto inicial al infractor se realizará:

1. Personalmente en el establecimiento turístico, o cualquier otro lugar donde se verifique su presencia.
2. Si no es posible ubicarlo personalmente se lo citará mediante tres boletas dejadas en el establecimiento turístico, domicilio, lugar de trabajo o cualquier otro lugar donde se verifique su presencia, debiendo dejar sentada la razón actuarial correspondiente; y
3. A personas cuya individualidad o residencia sea imposible determinar, se citará por tres publicaciones que se harán durante tres días seguidos, en un periódico de circulación local. La publicación contendrá un extracto de la providencia inicial. En todo caso se sentará la razón de la forma de citación.

Art. 25.- DE LA CONTESTACIÓN DEL PRESUNTO INFRACTOR.- Se le concederá al presunto infractor el término de cinco (5) días hábiles para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Art. 26.- DE LA AUDIENCIA.- Con la comparecencia del presunto infractor se señalará día, hora y lugar donde se llevará a efecto la audiencia. En la audiencia se oirá al presunto infractor, que puede intervenir por sí o por medio de su abogado. Se recibirán las pruebas que presenten, las mismas que se agregarán al proceso. Se realizará un acta de la audiencia en la que firmarán los comparecientes, el Secretario designado en la causa y la autoridad.

La audiencia podrá diferirse con veinticuatro (24) horas de anticipación por una sola ocasión, en caso fortuito o de fuerza mayor.

Art. 27.- DEL TÉRMINO DE PRUEBA.- En la misma audiencia se abrirá un término de prueba por seis (6) días, en el que se practicaran las pruebas solicitadas.

Art. 28.- DEL TÉRMINO PARA DICTAR LA RESOLUCIÓN. - Una vez fenecido el término de prueba, la autoridad dictará resolución en el plazo de treinta (5) días, la misma que podrá ser absolutoria o sancionatoria.

Art. 29.- DEL PLAZO PARA INTERPONER EL RECURSO DE APELACIÓN. – El plazo para la interposición del Recurso de Apelación será de tres (3) días contados a partir del día siguiente al de la notificación.

Art. 30.- DEL TÉRMINO PARA DICTAR LA RESOLUCIÓN PROMOViendo EL RECURSO DE APELACIÓN. – La autoridad dictará resolución en el plazo de treinta (5) días.

Art. 31.- CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR.-

El procedimiento administrativo sancionador caducará si luego de treinta (30) días plazo de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso, excepto cuando se requiera receptor documentación o informes. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este artículo.

Art. 32.- PRESCRIPCIÓN. – Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco (5) años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Art. 33.- CONCURRENCIA DE SANCIONES.- Nadie podrá ser sancionado administrativamente más de una vez y por un mismo hecho que ya haya sido sancionado por esta vía, en los casos en que exista identidad del sujeto, hecho y fundamento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- NORMAS SUPLETORIAS.- Lo no previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Ley de Turismo; y demás Leyes, Reglamentos y Acuerdos conexos que sean aplicables y no se contrapongan.

TRANSITORIA

ÚNICA.- Se exonera los cobros por concepto del pago de tasa por Licencia Anual de Funcionamiento (LUAF) en el cantón Rioverde, a todos los establecimientos reconocidos como TURÍSTICOS, por la Emergencia Sanitaria COVID-19, períodos 2019 – 2020; y, procédase al cobro normal de esta tasa turística, a partir del año 2021.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, divulgación en la página Web Institucional y Gaceta Oficial Municipal.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, a los doce días del mes de agosto del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**JOFFRE JEFFERSON
QUINTERO BOLANOS**

Joffre Quintero Bolaños

ALCALDE DEL GADMC RIOVERDE



Firmado electrónicamente por:
**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos

SECRETARIA DE CONCEJO (E)

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA PARA LICENCIA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DEL CANTÓN RIOVERDE; MISMA QUE FUE PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL, EDICIÓN ESPECIAL No. 503, DE VIERNES 27 DE JULIO DE 2018**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, en Sesiones Ordinaria de 18 de junio de 2021 y Extraordinaria de 12 de agosto de 2021.

Rioverde, 12 de agosto de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos

SECRETARIA DE CONCEJO (E)

De conformidad con lo prescrito en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente, **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA PARA LA LICENCIA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DEL CANTÓN RIOVERDE; MISMA QUE FUE PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL, EDICIÓN ESPECIAL No. 503, DE VIERNES 27 DE JULIO DE 2018.**

Rioverde, 16 de agosto de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**JOFFRE JEFFERSON
QUINTERO BOLANOS**

Joffre Quintero Bolaños

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOVERDE**

CERTIFICO: Sancionó y ordenó la publicación de la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA PARA LA LICENCIA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DEL CANTÓN RIOVERDE; MISMA QUE FUE PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL, EDICIÓN ESPECIAL No. 503, DE VIERNES 27 DE JULIO DE 2018,** Joffre Quintero Bolaños, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde.

Rioverde, 16 de agosto de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos
SECRETARIA DE CONCEJO (E)

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON RIOVERDE.

CONSIDERANDO:

Que, el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, expedir ordenanzas cantonales;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 5 establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales. "Crear, modificar, o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, el Art. 55, literal e, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal "Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, el Capítulo V del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD se refiere a las contribuciones especiales por mejoras de los gobiernos municipales y metropolitanos y el Art 569 ibídem, establece que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública (...);

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la autonomía política administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad *sin* intervención de otro nivel de Gobierno y en beneficio de sus habitantes. (...); y, el Art. 6 ibídem, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera, propia de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus Competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos (...) municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...);

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a), determina que es atribución del Concejo Municipal "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";

Que, el beneficio real a presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública en el cantón genera la obligación de sus propietarios para con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de pagar el tributo por "contribución especial de mejoras en la cuantía correspondiente al costo que haya tenido la obra, prorrateado a los inmuebles beneficiados por ella; que el beneficio se produce, y por ende el hecho generador del tributo, cuando el Inmueble es colindante con la obra pública o cuando se encuentra dentro del perímetro urbano del cantón;

En ejercicio de las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales así establecidas en los artículos 240 y 264 Último inciso de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 55, literal e) y artículo 57, literales a), b), c) y, y) del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS EN EL CANTÓN RIOVERDE DE LA PROVINCIA DE ESMERALDAS.

Art. 1.- HECHO GENERADOR.- Constituye real o generador de la contribución especial de mejoras, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública, entre ellas las siguientes obras y servicios atribuibles: a) Apertura, pavimentación, ensanche y

construcción de vías de toda clase; b) Repavimentación urbana; c) Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas; d) Obras de alcantarillado; e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable; f) Desección de pantanos y relleno de quebradas; g) espacios públicos como: Plazas, parques, jardines, malecones e infraestructura deportiva ; h) sitio de disposición final de desechos sólidos como: rellenos sanitarios y celdas emergentes y; i) Otras obras que el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal de Rioverde determine mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente

Art. 2.- DETERMINACIÓN PRESUNTIVA DEL BENEFICIO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS.- Existe el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública y aquellos que se encuentran dentro del área declarada zona de beneficio o influencia.

Art. 3.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de la contribución especial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rioverde en cuya jurisdicción se ejecute la obra y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de la Dirección Financiera y la el área de Avalúos y Catastros.

Art. 4.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de la contribución especial de mejoras y están obligados a pagarla, los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública, sean personas naturales o jurídicas, sin excepción alguna. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rioverde podrá absorber con cargo a su presupuesto de egresos el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan previo diagnóstico del departamento correspondiente, cuya Iniciativa privativa le corresponde al Alcalde.

En las obras en las que no sea posible establecer beneficiarios reales, ni zona de influencia específica, su costa se prorrata entre los propietarios de inmuebles del cantón, en proporción catastral actualizada. Si no fuese factible establecer los beneficiarios reales, pero si la zona de influencia, se prorrata entre estas, en proporción at avalúo. En caso de sucesiones indivisas o de comunidades de bienes, el pago podrá demandarse a todos y cada uno de los propietarios. Al tratarse de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cada propietario estará obligado al pago según sus respectivas alícuotas y el promotor será responsable del

pago del tributo correspondiente a las alícuotas cuya transferencia de dominio se haya producido.

Art. 5.- CARACTER REAL DE LA CONTRIBUCIÓN- La contribución especial de mejoras tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, antes del inicio de las obras.

Art. 6.- BASE DEL TRIBUTO.- La base de este tributo será el costo de la obra respectiva prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establece en la presente ordenanza.

Art. 7.- DETERMINACIÓN DEL COSTO.- Los costos de las obras que se consideran para el cálculo de contribuciones especiales de mejoras son:

- a) El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras, deduciendo el precio de los predios, o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente;
- b) El pago por demolición o acarreo de escombros;
- c) El valor del costo directo de la obra, sea esta ejecutada por contrato o por administración directa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;
- d) El valor de todas las indemnizaciones que hayan pagado o se deba pagar por razón de daños y perjuicios por fuerza mayor o caso fortuito;
- e) Los costos de los estudios y administración del proyecto programado, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del 5% del costo total de la obra;
- y,
- f) El interés de los créditos utilizados para acrecentar los fondos necesarios para la ejecución de la obra.

Para el cobro de las obras establecidas por contribuciones especiales de mejoras, la Dirección Financiera con la colaboración de la Dirección de Obras Públicas, deberá considerar los requisitos especiales de costos en los que se detallarán los elementos mencionados, en los literales "a" y "e" de este artículo.

Los costos que se desprenderán de tales requisitos así como la lista de Propiedades, que de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza se consideren que están sujetas al pago de contribuciones, deberán ser formuladas conjuntamente por la jefatura de Avalúos y Catastros y la dirección de Obras Públicas y previa aplicación

deberán ser aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, previo informe de la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas.

En consideración a la condición socioeconómica de la mayor parte de la población (apenas el 17% de la población económicamente activa cuenta con un empleo adecuado, el 55% está subempleada mientras que el 47% de la PEA total está desempleada), el Concejo Cantonal estipuló los porcentajes de subvención por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rioverde en cada uno de los tipos de obras ejecutadas, de acuerdo al siguiente detalle:

Art. 8.- ADOQUINADO, PAVIMENTACIÓN O REPAVIMENTACIÓN URBANA.- El costo de pavimentación, repavimentación y *adoquinado* se distribuirá de la siguiente manera: a) El veinte por ciento (20%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía intervenida sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía; b) El cincuenta por ciento (50%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción ubicadas en el área de influencia de la vía intervenida, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente; c) El 30% por ciento a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; d) La suma de las cantidades resultantes de las letras a) y b) de este artículo, correspondientes a predios no exentos del impuesto a la propiedad, serán puestos al cobro en la forma establecida en este artículo; y, para el cobro se lo hará hasta por 15 cuotas anuales de igual valor. Si una propiedad diere frente a dos o más vías públicas, el área de aquella se dividirá proporcionalmente a dichos frentes, en tantas partes como vías, para repartir entre ellas el costo de los afirmados. El costo de la pavimentación, repavimentación y adoquinado de la superficie comprendida entre las bocacalles, se cargará a las propiedades esquineras, en la forma que establece este artículo.

Art. 9.- CERCAS.- El costo por la construcción de cercas o cerramientos realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, deberá ser cobrado, en su totalidad, a los dueños de las respectivas propiedades con frente a la vía, con el recargo de ley correspondiente.

Art. 10.- ACERAS Y BORDILLOS.- La totalidad del costo de las aceras y bordillos construidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal será reembolsable por los respectivos frentistas beneficiados mediante la contribución especial de mejoras por construcción de aceras y bordillos, la que será puesta al cobro una vez recibida la obra mediante acta de entrega

recepción por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde; y, el pago lo harán los contribuyentes hasta por 15 cuotas anuales de igual valor.

Art. 11.- ALCANTARILLADO.- El valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en el cantón Rioverde será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, de la siguiente forma: En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta las obras de alcantarillado que se necesiten así como también pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes.

Para pagar el costo total de los colectores existentes o de los que se construyeren en el futuro, en las ordenanzas de urbanización se establecerá *una* contribución por metro cuadrado de terreno útil. Cuando se trata de construcción de nuevas redes de alcantarillado en sectores urbanizados o de la reconstrucción y ampliación de colectores ya existentes, el valor total de la obra se prorrateará de acuerdo con el valor catastral de las propiedades beneficiadas, hasta un plazo máximo de 15 años contados a partir de la recepción de la obra.

Art. 12.- OBRAS Y SISTEMAS DE AGUA POTABLE.- La contribución especial de mejoras por construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable, será cobrado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en la parte que se requiera una vez deducidas las tasas por servicios para cubrir su costo total en proporción al avalúo de *las* propiedades beneficiadas, *siempre que* no exista otra forma de financiamiento. Para el pago del valor de la construcción, ampliación, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal cobrará las contribuciones especiales de mejoras, y las tasas retributivas de los servicios y se prorrateará hasta un plazo máximo de 15 años dependiendo del monto del contrato y a las tomas requeridas por el usuario.

Art. 13.- ESPACIO PUBLICO: PARQUES, PLAZAS, JARDINES, MALECONES Y OBRAS DE INFRAESTRUTURA DEPORTIVA.- El costo por la construcción de malecones, parques, plazas, jardines, incluidos monumentos, y obras de infraestructura deportiva como: coliseos, polideportivos, canchas de usos múltiples, entre otras, se distribuirá de la siguiente forma: a) El 10% por ciento entre las propiedades, sin excepción,

con frente a las obras, directamente o calle de por medio y en proporción a sus respectivos frentes con vista a las obras; b) El 50% por ciento se distribuirá entre las propiedades, ubicadas dentro de la zona de beneficio, excluidas las del literal anterior, cuyo *ámbito* será delimitado por el Gobierno Municipal. La distribución se hará en proporción a los avalúos de la tierra y mejoras; y, c) El 40% por ciento a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Art. 14.- SITIO DE DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS: RELLENOS SANITARIOS Y CELDAS EMERGENTES.- El costo por la construcción y/o implementación de infraestructura destinada a disposición final de desechos sólidos: rellenos sanitarios y/o celdas emergentes realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, deberá ser cobrado, en su totalidad, a los dueños de todas las propiedades del cantón sin excepción; la distribución se hará en proporción a los avalúos de la tierra y mejoras.

Las contribuciones especiales de mejoras se prorratearán hasta un plazo máximo de 5 años.

Art. 15.- Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado ejecute una obra que beneficie en forma directa e indudable a propiedades, ubicadas fuera de su jurisdicción y si mediare un convenio con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal donde se encuentran dichas propiedades, podrá aplicarse la contribución especial de mejoras. Si no mediare dicho convenio con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal limítrofe, el caso será sometido a resolución de los organismos competentes de acuerdo a lo establecido en la Constitución y la ley.

Art. 16.- FORMA DE PAGO.- Las contribuciones especiales de mejoras se cobrarán en los plazos previstos en esta ordenanza, los mismos que se contarán a partir de la fecha de terminación de la obra y el costo real de la misma.

Monto de la contribución en dólares		Plazo	Distribución de las cuotas
Desde	Hasta		
USD. 0,00	USD. 200,00	5 años	5 cuotas anuales
USD. 200,00	USD. 500,00	10 años	10 cuotas anuales
USD. 500,00	en adelante	15 años	15 cuotas anuales

Art. 17.- COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS.- Las contribuciones especiales por mejoras determinadas mediante esta ordenanza podrán cobrarse fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o parte. El pago será exigible inclusive por vía coactiva de acuerdo con la ley.

Art 18.- DE LOS SUBSIDIOS SOLIDARIOS CRUZADOS.- De conformidad con el Art. 264 numeral 5 de la Constitución de la *República del Ecuador* y el Art. 571 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, en el cobro de los servicios básicos deberá aplicarse un sistema de subsidios solidarios cruzados entre los sectores de mayores y menores ingresos, conforme al siguiente detalle:

Tipo de obra	% a subsidiarse	Observaciones
Pavimentación, repavimentación y adoquinado	50%	Sin excepción
Cercas	50%	Sin excepción
Aceras y bordillos	50%	Sin excepción
Malecones, parques, plazas, jardines, incluidos monumentos, y obras de infraestructura deportiva	50%	Sin excepción
Redes de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial	50%	Para predios no edificados

Para los subsidios, adicionalmente, según el caso se aplicará el siguiente criterio: De manera previa a la emisión de los títulos o hasta el plazo máximo de noventa días posteriores a la fecha de emisión, los propietarios que se creyeran beneficiarios de los subsidios sociales, presentaran ante la Dirección Financiera Municipal o ante las empresas municipales vecinas, en su caso, la solicitud correspondiente con los siguientes documentos justificativos de su derecho: Las personas adultas mayores presentarán la copia de la cedula de ciudadanía, declaración juramentada de sus ingresos mensuales a la fecha de la solicitud y se exonerará el 50% de la contribución, si sus ingresos mensuales y su patrimonio no exceden de las remuneraciones básicas unificadas que establece el artículo 14 Ley del Anciano. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades antes determinadas, no podrán ser acreedores de dicha exoneración.

Art. 19.- EXENCIONES.- Se exonerará del costo total de la contribución especial de mejoras a las instituciones que pertenezcan al sector público comprendido en el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Rioverde y sus empresas subsidiarán el 100% de la contribución especial de mejoras a aquellas propiedades que hayan sido catalogadas como patrimonio histórico. No se beneficiarán de la excepción las partes del inmueble que estén dedicadas a usos comerciales que generen rentas a favor de sus propietarios. Estos subsidios se mantendrán mientras no cambien las características y condiciones del contribuyente, que motivaron el subsidio; de comprobarse que el beneficiario de este subsidio es propietario de más predios en otros cantones, se realizará el cobro total de la contribución de mejoras por vía coactiva.

Art. 20.- DESCUENTOS.- Los contribuyentes que realicen pagos de contado de las contribuciones establecidas de mejoras, tendrán derecho a que se les reconozca los siguientes descuentos sobre el monto total de la misma:

- a) Si el plazo para el pago es de hasta 5 años se reconocerá el 10% de descuento;
- b) Si el plazo es hasta 10 años se reconocerá hasta el 15% de descuento;
- c) Si el plazo es hasta 15 años, se reconocerá hasta el 20% de descuento; y,
- d) Si el acuerdo del pago es inmediato, se reconocer hasta el 25% de descuento.

Art. 21.- INTERESES.- Las cuotas en que se dividen la contribución especial de mejoras, vencerán a los 365 días del ingreso del valor de cada cuota. Las cuotas no pagadas a la fecha de vencimiento que se señalan en el inciso anterior, se cobrarán por la vía coactiva serán recargadas con el máximo interés convencional permitido por la ley, como señala el artículo 20 del Código Civil.

Art. 22.- DIVISION DE DEBITOS.- En el caso de división entre copropietario, entre coherederos de propiedades con débitos pendientes por contribución de mejoras, los propietarios tendrán derecho a solicitar el prorrateo de la deuda. Mientras no exista plano del inmueble para facilitar la subdivisión del débito.

Art 23.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- Los señores notarios no podrán celebrar escrituras, ni el señor Registrador de la Propiedad del cantón Rioverde, registraría cuando se efectúe la transferencia del dominio de propiedades con débitos pendientes por contribuciones especiales de mejoras, mientras no se hayan

cancelado en su totalidad tales débitos, para lo cual exigirá el correspondiente certificado extendido por la Tesorería Municipal en el sentido de que las propiedades, cuya transferencia de dominio se vayan a efectuar no tengan débitos pendientes por contribución especial de mejoras. En el caso, de que la transferencia del dominio se refiera solamente a una parte del inmueble, el propietario podrá solicitar la subdivisión de débitos, conforme se señala en el artículo anterior y deberá pagar antes de celebrarse la escritura, los débitos que correspondan a la parte de la propiedad cuyo dominio se transfiere.

Sin embargo la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá autorizar que se cobre únicamente la parte correspondiente al año de transacción o venta, comprometiéndose el comprador a pagar el saldo de la obligación tributaria *en* los años subsiguientes, dicha obligación deberá constar en la minuta. En caso de incumplimiento de lo prescrito en este artículo los notarios y los registradores de la propiedad serán responsables por el monto de las contribuciones especiales de mejoras; y, *además* serán sancionados, con una multa de 0.38 de un RBU a 1.89 de una RBU, según la gravedad de la falta, sin perjuicio de las acciones legales por daños y perjuicios a las que independientemente hubiere lugar por las omisiones realizadas.

Art. 24.- REINVERSION DE LOS FONDOS RECAUDADOS.- El producto de las contribuciones especiales de mejoras que se recaude será destinado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde para la formación de un fondo, para financiar el costo de la construcción de nuevas obras, salvo las sumas destinadas a atender los servicios financieros por la deuda a la que se refiere el artículo.

Art. 25.- FINANCIAMIENTO DE LAS OBRAS.- Cuando el caso lo requiera y previo los informes de la comisión de Planificación y Presupuesto, se contratarán préstamos a corto y largo plazo de conformidad con la legislación de la materia, para destinar el producto de las contribuciones especiales de mejoras al servicio financiero de dicha deuda.

Art. 26.- AVALUO CATASTRAL.- Para el cobro a que se refiere la presente ordenanza se tomará en cuenta el avalúo catastral. El monto total de este tributo no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del mayor valor experimentado por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario.

Art. 27.- INMUEBLES CON GRAVAMENES.- En el caso de los inmuebles gravados con hipotecas al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS,

Mutualistas, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Cooperativas de Ahorro y Crédito legalmente constituidas, instituciones bancarias, etc., para el cálculo de este contribución, no se tomará en cuenta dichos gravámenes y se procederá a la liquidación para el cobro de la misma tomándose en cuenta el avalúo comercial real del inmueble.

Art 28.- PROPIEDADES COLINDANTES O COMPRENDIDAS DENTRO DEL AREA DE BENEFICIO.- Los propietarios de los inmuebles cuyos frentes fueren colindantes o se hallaren comprendidos dentro del área declarada zona de beneficio o influencia de las obras determinadas en el Art. 577 del COOTAD y detalladas en la presente Ordenanza, en las cuales se hicieren obras que por su naturaleza se encuentren sujetas al pago de la contribución especial de mejoras, deberán cancelar el valor prorrateado de este, en la forma y proporción que establezca del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Rioverde.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Queda derogada expresamente las ordenanzas, reformas, acuerdos, así como también todas las disposiciones que se opongan a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Para las obras en proceso, acumuladas de años anteriores a la vigencia de esta ordenanza, deberá aplicarse el método de promedios ponderados a todos los componentes, de la cuenta obras en proceso, cuantificarlas en forma definitiva y proceder al cálculo de las mejoras, a fin de emitir los títulos correspondientes.

TERCERA.- Para los casos en los que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, llegare a ejecutar obras de similar naturaleza que se financien con préstamos el plazo de amortización podrá variar a criterio de la entidad u organismo crediticio no obstante lo señalado en los artículos precedentes que se refieren a plazos de cobro.

CUARTA.- Las contribuciones especiales de mejoras a las que se refiere esta ordenanza, serán puestas al cobro una vez recibida la obra mediante acta de entrega recepción par parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde.

QUINTA.- Los reclamos de los contribuyentes por concepto del cobro de las contribuciones especiales de mejoras, deberán ser presentados para su resolución en la instancia administrativa correspondiente conforme a lo determinado en los

artículos 392 y 593 segundo inciso del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, si no se resolviera en la instancia administrativa, se tramitará por la vía judicial contencioso tributaria

SEXTA.- Para la determinación de cualquiera de las contribuciones especiales de mejoras señaladas en esta ordenanza se incluirá todas las propiedades beneficiadas.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Para el cobro de las contribuciones especiales de mejoras, en los casos no previstos en esta ordenanza la funcionaria o funcionario recaudador respectivo o quien haga sus veces se remitirá a lo dispuesto en el Capítulo V de las contribuciones especiales de mejoras de los gobiernos municipales y metropolitanos, Art. 569 y subsiguientes del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por la Máxima Autoridad del Nivel Ejecutivo del Gobierno Municipal, previa publicación en el Registro Oficial y página Web Institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

JOFFRE
JEFFERSON
QUINTERO
BOLANOS

Firmado digitalmente
por JOFFRE JEFFERSON
QUINTERO BOLANOS
Fecha: 2021.11.23
15:07:19 -05'00'

Joffre Quintero Bolaños
ALCALDE DEL GADMC RIOVERDE



Firmado electrónicamente por:
**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos
SECRETARIA DE CONCEJO (E)

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS EN EL CANTÓN RIOVERDE DE LA PROVINCIA DE ESMERALDAS**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, en Sesiones Ordinaria de 29 de diciembre y Extraordinaria de 30 de diciembre de 2020.

Rioverde, diciembre 30 de 2020.



Firmado electrónicamente por:
**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos
SECRETARIA DE CONCEJO (E)

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente, **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS EN EL CANTÓN RIOVERDE DE LA PROVINCIA DE ESMERALDAS.**

Rioverde, enero 05 de 2021.

**JOFFRE
JEFFERSON
QUINTERO
BOLANOS**

Firmado digitalmente por
JOFFRE JEFFERSON
QUINTERO
BOLANOS
Fecha: 2021.11.23
15:07:50 -05'00'

Joffre Quintero Bolaños
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOVERDE**

CERTIFICO: Sancionó y ordenó la publicación de la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS EN EL CANTÓN RIOVERDE DE LA PROVINCIA DE ESMERALDAS**, Joffre Quintero Bolaños, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde.

Rioverde, enero 05 de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**KARLA ALEXANDRA
RUALES ARCOS**

Ing. Karla Ruales Arcos
SECRETARIA DE CONCEJO (E)

ORDENANZA DE PREDIOS RURALES BIENIO 2022 -2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción,

regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD,

“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”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE

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 las personas, sean estas 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 37 numeral 5) y artículo 47 numeral 4) de la Constitución de la República del Ecuador contempla exenciones en el régimen tributario para las adultas y adultos mayores y para las personas con discapacidad

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, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, disposición concordante con el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Autónomos Descentralizados 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, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República son principios tributarios el de progresividad y transparencia cuya observancia es necesaria e indispensable en la actividad administrativa local.

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, 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, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

Que, el 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, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia

de hábitat y vivienda, establece que el “Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

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

ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

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

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos. 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. 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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación

de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros, de la valoración de la propiedad urbana cada bienio, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio, la revisión la hará el Concejo Municipal observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto a los predios urbanos a favor de las municipalidades

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentaran por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

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 faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y

funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

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

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos

Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos

Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

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

Que, la Ley Orgánica de Discapacidades en su Artículo 75, respecto del Impuesto predial contempla: "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.

Que, el artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

referente a los Beneficios tributarios 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 treinta por ciento.

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, concordantes con los Artículos 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario; **expide la siguiente:**

Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Rural del Cantón Rocafuerte, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2022 -2023.

CAPITULO I DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Rural, para el bienio 2022 – 2023.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal determinada de conformidad con la Ley.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 4.- DEL CATASTRO.

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

Artículo 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.

- El Sistema Catastro Predial Rural en los Municipios del país, comprende:

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

Artículo 6.- DE LA PROPIEDAD. – Es el derecho real que tienen las personas sobre 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 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a. CODIFICACION CATASTRAL:

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

Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en el polígono catastral;

Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o

unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL. La codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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 POLIGONO, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de DIVISIÓN.

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 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 y calidad del suelo
- 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 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios 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. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a. El valor del suelo que es el precio unitario de suelo 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 10. – NOTIFICACIÓN. – Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de

conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte.

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

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14. - EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades 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, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

Artículo 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO. - Sobre la base de los catastros 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 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden:

- I. A intereses;
- II. Al tributo; y,
- III. A multas y costas.

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

Artículo 18.-SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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 Libro IV del Código Tributario.

Artículo 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Sección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el certificado del Registrador de la propiedad vigente.

Artículo 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán 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 Rocafuerte determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 22.- SUJETOS PASIVOS. -

Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios y poseedores de predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual en la forma establecida por la ley.

Artículo 23. - 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 del predio: (clave catastral)
- 02.- Ubicación del predio: (Sitio)
- 03.- Tenencia del predio: (propietario/poseionario.)
- 04.- Descripción física del terreno
- 05.- Infraestructura y servicios
- 06.- Uso y calidad del suelo
- 07.- Descripción de las edificaciones.

Artículo 24. - IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. -

Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra incendios:

1. Impuesto a la propiedad rural; y,
2. Impuesto Adicional al Cuerpo de Bomberos del cantón Rocafuerte.

Artículo 25. - VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. -

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos, conforme

establece el COOTAD que son:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- a. El plano del valor de la tierra;
- b. 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;
- c. 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, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrológica se analiza las siguientes condiciones:

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP; además del análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE	
BIENIO 2022 - 2023	
N°	SECTORES
1	S.H. 3.1
	S.H. 3.11
2	S.H. 3.2
	S.H. 3.21
3	S.H. 3.3
	S.H. 3.31
4	S.H. 4.3
	SH 4.31
5	S.H. 4.4
	S.H. 4.41
6	S.H. 4.5
7	S.H. 5.4
	S.H. 5.41
8	S.H. 5.5

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

VALOR BASE DE SECTORES HOMOGÉNEOS							
ÁREA RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE BIENIO 2022 - 2023							
SECTOR HOMOGÉNEO	CLASE DE TIERRA I	CLASE DE TIERRA II	CLASE DE TIERRA III	CLASE DE TIERRA IV	CLASE DE TIERRA V	CLASE DE TIERRA VI	CLASE DE TIERRA VII
3.1	19000	16800	15000	11600	10800	8000	3400
3.2	16200	13440	12000	9280	8640	6400	2720
3.3	12667	11200	10000	7733	7200	5333	2267
3.11	253333	224000	200000	154667	144000	106667	45333
3.21	190000	168000	150000	116000	108000	80000	34000
3.31	152000	134400	120000	92800	86400	64000	27200
4.3	9828	8690	7759	6000	5586	4138	2897
4.4	4914	4345	3879	3000	2793	2069	879
4.5	2457	2172	1940	1500	1397	1034	440
4.31	98276	86897	77586	60000	55862	41379	28966
4.41	49138	43448	38793	30000	27931	20690	8793
5.4	1759	1556	1389	1074	1000	741	315
5.5	1407	1244	1111	859	800	593	252
5.41	36185	31111	27778	21481	20000	14815	6296

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

- 1) **Geométricos:** Localización, forma, superficie;
- 2) **Topográficos:** Plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- 3) **Accesibilidad al Riego:** Permanente, parcial, ocasional;
- 4) **Accesos a vías de comunicación:** De primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, fluvial;
- 5) **Calidad del suelo:** En esta parte se toma en consideración el tipo de riesgos que tiene el predio, la erosión y el drenaje.
- 6) **Accesibilidad a servicios:** Energía eléctrica, abastecimiento de agua, alcantarillado, redes telefónicas, transporte público, recolección de basura: como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

ASPECTO	FACTOR
1.- GEOMÉTRICOS:	
1.1. FORMA DEL PREDIO	1,00 A 0,94
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	

ASPECTO	FACTOR
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 a 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	

ASPECTO	FACTOR
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 a 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
NO TIENE	

ASPECTO	FACTOR
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 a 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	

ASPECTO	FACTOR
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	0.98 a 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.0 a 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	

ASPECTO	FACTOR
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.0 a 0.94
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, 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 del sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie; así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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:

- 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta.
- En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras. Tumbados, cubierta, puertas, ventanas, cubreventanas, closets;
- En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas;
- Otras inversiones (solo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación y son: sauna/turco/hidromasaje, sensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Constante Reposición	Valor						
1 piso	31.1386						
+ 1 piso	30.3490						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.61	Madera Común	0.215	Madera Común	0.0285	Pozo Ciego	0.109
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Caña	0.0161	Canalización Aguas Servidas	0.153
Hierro	1.412	Madera Fina	1.423	Madera Fina	2.501	Canalización Aguas Lluvias	0.153
Madera Común	0.53	Arena-Cemento	0.21	Arena-Cemento	0.442	Canalización Combinado	0.549
Caña	0.497	Tierra	0	Grafiado	0.425		
Madera Fina	0.702	Mármol	3.521	Champiado	0.404	Baños	
Bloque	0.468	Marmeton	2.192	Fibro Cemento	0.663	No tiene	0
Ladrillo	0.468	Marmolina	1.121	Fibra Sintética	2.212	Letrina	0.031
Piedra	0.468	Baldosa Cemento	0.21	Estuco	0.404	Baño Común	0.053
Adobe	0.468	Baldosa Cerámica	0.738			Medio Baño	0.097
Tapial	0.468	Parquet	1.423	Cubierta		Un Baño	0.133
		Vinyl	0.365	Arena-Cemento	0.31	Dos Baños	0.266
Vigas y Cadenas		Duela	0.21	Baldosa Cemento	0.205	Tres Baños	0.399
No tiene	0	Tablon / Gress	1.423	Baldosa Cerámica	0.738	Cuatro Baños	0.532
Hormigón Armado	0.935	Tabla	0.265	Azulejo	0.649	+ de 4 Baños	0.6660
Hierro	0.57	Azulejo	0.649	Fibro Cemento	0.791		
Madera Común	0.369			Teja Común	0.637	Eléctricas	
Caña	0.117	Revestimiento Interior		Teja Vidriada	1.24	No tiene	0
Madera Fina	0.617	No tiene	0	Zinc	0.422	Alambre Exterior	0.594
		Madera Común	0.659	Polietileno	0	Tubería Exterior	0.625
Entre Pisos		Caña	0.3795	Domos / Traslúcido	0	Empotradas	0.646
No Tiene	0	Madera Fina	2.995	Ruberoy	0		
Hormigón Armado	0.95	Arena-Cemento	0.424	Paja-Hojas	0.117		
Hierro	0.633	Tierra	0.24	Cady	0.007		
Madera Común	0.387	Marmol	3.726	Tejuelo	0.409		
Caña	0.137	Marmeton	2.115				
Madera Fina	0.422	Marmolina	1.235	Puertas			
Madera y Ladrillo	0.37	Baldosa Cemento	0.6675	No tiene	0		
Bóveda de Ladrillo	0.456	Baldosa Cerámica	1.224	Madera Común	0.642		
Bóveda de Piedra	0.467	Grafiado	1.136	Caña	0.015		
		Champiado	0.634	Madera Fina	1.27		
Paredes				Aluminio	1.662		
No tiene	0	Revestimiento Exterior		Enrollable	0.988		
Hormigón Armado	1.9314	No tiene	0	Hierro-Madera	1.201		
Madera Común	0.673	Arena-Cemento	0.197	Madera Malla	0.03		
Caña	0.214	Tierra	0.087	Tol Hierro	1.169		
Madera Fina	0.965	Marmol	0.9991				
Bloque	0.814	Marmeton	0.702	Ventanas			
Ladrillo	0.73	Marmolina	0.4091	No tiene	0		
Piedra	0.693	Baldosa Cemento	0.2227	Hierro	0.819		
Adobe	0.605	Baldosa Cerámica	0.406	Madera Común	0.169		
Tapial	0.513	Grafiado	0.379	Madera Fina	0.353		
Bahareque	0.413	Champiado	0.2086	Aluminio	1		
Fibro-Cemento	0.7011			Enrollable	0.712		
Escalera		Revestimiento Escalera		Hierro-Madera	0.701		
No Tiene	0	No tiene	0	Madera Malla	0.063		
Hormigón Armado	0.101	Madera Común	0.01				
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Caña	0.005	Cubre Ventanas			
Hormigón Simple	0.094	Madera Fina	0.149	No tiene	0		
Hierro	0.088	Arena-Cemento	0.03	Hierro	0.485		
Madera Común	0.069	Marmol	0.103	Madera Común	0.087		
Caña	0.0251	Marmeton	0.0601	Caña	0		
Madera Fina	0.089	Marmolina	0.0402	Madera Fina	0.409		
Ladrillo	0.044	Baldosa Cemento	0.031	Aluminio	0.509		
Piedra	0.06	Baldosa Cerámica	0.041	Enrollable	0.527		
		Grafiado	0	Madera Malla	0.021		
Cubierta		Champiado	0				
Hormigón Armado	1.86			Closets			
Hierro	1.509			No tiene	0		
Esteroestructura	7.954			Madera Común	0.301		
Madera Común	0.55			Madera Fina	0.882		
Caña	0.0151			Aluminio	0.192		
Madera Fina	1.634						

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 31,1386; y la constante P2 en el valor de: 30,3490 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:
 Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN POR ANTIGÜEDAD							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapiál
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
53-54	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	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	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0.30	0

Artículo 26.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código tributario y otras leyes.

Artículo 27.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS 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.

Artículo 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,40‰ (UNO PUNTO CUARENTA POR MIL) calculado sobre el valor de la propiedad, más el valor de la emisión de USD \$ 2,00.

Artículo 29.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios rurales, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor

de la propiedad (0,15 POR MIL); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

Artículo 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Artículo 31.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud el/la Directora/ra Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 32.- EXONERACIONES Y DEDUCCIONES A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO. -

a) 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 rural, con solo la presentación del carnet de discapacidad otorgado por el organismo correspondiente. 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.

Para el cobro de este tributo, 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 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) Todas las personas mayores de sesenta y cinco (65) años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estarán exoneradas del pago del impuesto predial rural.

Para obtener este beneficio se solicitará la presentación de los siguientes documentos:

- Copia de cédula de ciudadanía.
- Documento que certifique los ingresos mensuales del beneficiario/a.
- En caso de no constar datos de escritura en la ficha catastral, presentará el certificado del Registrador de la Propiedad del Cantón Rocafuerte vigente.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, el impuesto se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

También estarán exentas del pago del impuesto predial rural lo contenido en el artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El contribuyente también tendrá derecho a las deducciones contenidas en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 33. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto predial rural podrá efectuarse en dos dividendos:

- a) El primero hasta el primero de marzo; y,
- b) 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.

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.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2022, luego de su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en el sitio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte y la Gaceta Municipal.

SEGUNDA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Rural del cantón Rocafuerte, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2020 - 2021.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, hoy dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**ROQUE PATRICIO
ZAMBRANO MACIAS**

**LCDO. ROQUE PATRICIO
ZAMBRANO MACIAS ALCALDE Y
PRESIDENTE DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -**



Firmado electrónicamente por:
**FELIX AMADO
MENDOZA
MEDINA**

**AB.- FELIX AMADO MENDOZA
MEDINA. - SECRETARIO DEL
CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE CANTÓN
ROCAFUERTE.**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. –
LA ORDENANZA QUE REGULA LA
FORMACION DEL CATASTRO
PREDIAL RURAL DEL CANTON
ROCAFUERTE, SU
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN
Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A
LOS PREDIOS RURALES PARA EL
BIENIO 2022-2023,** fue legal y
debidamente discutida y aprobada por
el Concejo del Gobierno Autonomo
Descentralizado Municipal del Cantón
Rocafuerte, en dos sesiones distintas,
sesión ordinaria del día jueves 09 de
diciembre del 2021, y sesion ordinaria
del dia jueves 16 de diciembre del

2021, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD". Habiendo sido aprobada definitivamente el jueves 16 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FELIX AMADO
MENDOZA
MEDINA**

**AB.- FELIX AMADO MENDOZA
MEDINA. - SECRETARIO DEL
CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON ROCAFUERTE. -**
Rocafuerte, 16 de diciembre del 2021.-
De conformidad a la razón que
antecede, y en cumplimiento a lo
dispuesto en el inciso cuarto del artículo
322 CÓDIGO ORGÁNICO DE
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL,
AUTONOMÍA Y
DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", se
remite el presente Cuerpo normativo al
Señor alcalde del Gobierno Autonomo
Descentralizado Municipal del Cantón
Rocafuerte, Lcdo. Roque Patricio
Zambrano Macias, para su sanción y
promulgación. -



Firmado electrónicamente por:
**FELIX AMADO
MENDOZA
MEDINA**

**AB.- FELIX AMADO MENDOZA
MEDINA. - SECRETARIO DEL
CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO
AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE. -** Rocafuerte, 16 de
diciembre del 2021.-De conformidad
con las disposiciones contenidas en el
Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO
ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN
TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y
DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD",
Habiéndose observado el trámite legal,
y, por cuanto la presente ordenanza,
está de acuerdo con la Constitución y
Leyes de la República del Ecuador,
**SANCIONO COMO LEY MUNICIPAL
LA ORDENANZA QUE REGULA LA
FORMACION DEL CATASTRO
PREDIAL RURAL DEL CANTON
ROCAFUERTE, SU
DETERMINACION, ADMINISTRACION
Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A
LOS PREDIOS RURALES PARA EL
BIENIO 2022-2023.**



Firmado electrónicamente por:
**ROQUE PATRICIO
ZAMBRANO MACIAS**

**LCDO. ROQUE PATRICIO
ZAMBRANO MACIAS. - ALCALDE
DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -**

Proveyó y firmó el Decreto que antecede el Señor Lcdo. Roque Patricio Zambrano Macias ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, el jueves 16 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FELIX AMADO
MENDOZA
MEDINA**

**AB.- FELIX AMADO MENDOZA
MEDINA. - SECRETARIO DEL
CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.**

ORDENANZA DE PREDIOS URBANOS **BIENIO 2022 -2023**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia

del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "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”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE

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 las personas, sean estas 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 37 numeral 5) y artículo 47 numeral 4) de la Constitución de la República del Ecuador contempla exenciones en el régimen tributario para las

adultas y adultos mayores y para las personas con discapacidad

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, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, disposición concordante con el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Autónomos Descentralizados 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, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República son principios tributarios el de progresividad y transparencia cuya observancia es necesaria e indispensable en la actividad administrativa local.

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, 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, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

Que, el 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, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el "Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales

para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

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

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

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

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos. 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. 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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros, de la valoración de la propiedad urbana cada bienio, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que registrarán para el bienio, la revisión la hará el Concejo Municipal observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto a los predios urbanos a favor de las municipalidades

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentaran por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

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 faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además

de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado*

deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados*

municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

Que, la Ley Orgánica de Discapacidades en su Artículo 75, respecto del Impuesto predial contempla: “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.

Que, el artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades referente a los Beneficios tributarios 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 treinta por ciento.

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, concordantes con los Artículos 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario; **expide la siguiente:**

Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Urbano del Cantón Rocafuerte, la Determinación,

Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2022 -2023.

CAPITULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana, para el bienio 2022 – 2023.

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

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las zonas urbanas del cantón Rocafuerte.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en:
a) bienes del dominio privado; y,
b) bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público y 2) bienes afectados al servicio público.

Artículo 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su

correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Artículo 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende: a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
c) La actualización del inventario de la información catastral;
d) La determinación del valor de la propiedad; e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
e) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos.

Artículo 6.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre 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 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a. CODIFICACION CATASTRAL:

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

Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en el polígono catastral;

Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;

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

cantonal el código establecido es el 50. Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias la codificación de las parroquias va desde 01 a 49.

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

El código territorial local está compuesto por dieciocho dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO, tres para identificación de BLOQUE, dos de PISO; y, tres para la UNIDAD.

b. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 01.- Identificación del predio: (clave catastral)
- 02.- Ubicación del predio: (calles)
- 03.- Uso del predio: (Uso de suelo)
- 04.- Tenencia del predio: (propietario/poses.)
- 05.- Datos del lote: (Datos de escritura)
- 06.- Características del terreno: (Descripción física del terreno, infraestructura y servicios:)
- 07.- 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 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, 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. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Artículo 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo urbano, 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 10. – NOTIFICACIÓN. – Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte.

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

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.
– Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS, Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del

contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

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

Artículo 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos 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 la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados ;y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique 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 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden:

- I) A intereses;
- II) Al tributo; y,
- III) A multas y costas.

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

Artículo 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los y las contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Sección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el

certificado del Registrador de la propiedad actualizado.

Artículo 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 21.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios rurales, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor de la propiedad (0,15x1000); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 22. - 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.

Artículo 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de la zona urbana serán los que consten expresamente determinados en la Reforma total a la Ordenanza que delimita la Zona Urbana del Cantón Rocafuerte publicada en Registro Oficial No.526 del jueves 26 de junio del 2015.

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

- 01.- Identificación del predio: (clave cast.)
- 02.- Ubicación del predio: (calles - barrio)
- 03.- Uso del predio: (Uso de suelo)
- 04.- Tenencia del predio: (propietario o posesionario)
- 05.- Datos del lote: (Datos de escritura)
- 06.- Características del terreno: (Descripción física del terreno, infraestructura y servicios:)
- 07.- Descripción de las edificaciones:

Artículo 25. - IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;

4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 26. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

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

Con este propósito, el concejo 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, tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores

de la realidad urbana. Esta información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

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

Además, presenta el análisis de:

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

Estos resultados permiten definir los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas; información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón Rocafuerte.

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023

SECTORES HOMOGÉNEOS		INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		Promedio SECTOR	N° MZ	
		AA.	Alcantarillado		Energía	Alumb.	Red	Red	Aceras y	Recolec.			Aseo de
		PP.	AA.SS.	AA.LL.	Eléctrica	Público	Vial	Telefónica	Bordillos	Basura			Calles
SH1	Cobertura	100.00	97.49	43.72	99.02	97.65	96.28	97.45	86.24	100.00	67.61	88.55	51
	Déficit	0.00	2.51	56.28	0.98	2.35	3.72	2.55	13.76	0.00	32.39	11.45	
SH2	Cobertura	95.61	89.62	95.61	83.57	77.37	87.89	72.86	47.89	87.43	20.23	75.81	35
	Déficit	4.39	10.38	4.39	16.43	22.63	12.11	27.14	52.11	12.57	79.77	24.19	
SH3	Cobertura	85.90	72.03	6.43	61.11	49.19	64.27	41.26	16.07	60.30	8.89	46.55	27
	Déficit	14.10	27.97	93.57	38.89	50.81	35.73	58.74	83.93	39.70	91.11	53.46	
SH4	Cobertura	62.21	30.70	2.68	36.84	28.11	39.39	17.19	8.59	37.62	3.89	26.72	37
	Déficit	37.79	69.30	97.32	63.16	71.89	60.61	82.81	91.41	62.38	96.11	73.28	
SH5	Cobertura	33.15	2.28	0.00	16.38	13.79	22.93	2.51	0.14	28.69	0.28	12.02	87
	Déficit	66.85	97.72	100.00	83.62	86.21	77.07	97.49	99.86	71.31	99.72	87.99	
Promedio		75.37	58.42	29.69	59.38	53.22	62.15	46.25	31.79	62.81	20.18	49.93	237
Promedio		24.63	41.58	70.31	40.62	46.78	37.85	53.75	68.21	37.19	79.82	50.07	

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

**VALOR M2 DE TERRENO – ÁREA URBANA
DEL CANTÓN ROCAFUERTE
BIENIO 2022 – 2023**

SECTORES HOMOGÉNEOS AREA URBANA DE ROCAFUERTE VALOR M2 TERRENO CATASTRO URBANO BIENIO 2022 - 2023					
SECTOR	LÍMITE	VALOR \$	LÍMITE	VALOR \$	N°
HOMOGÉNEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	M2	MZ
1	10.00	100	8.28	83	51
2	8.27	82	6.56	66	35
3	6.55	65	4.84	49	27
4	4.83	48	3.12	31	37
5	3.11	30	1.40	14	87

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

- 1) **Geométricos:** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- 2) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado.
- 3) **Accesibilidad a servicios:** Vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, redes telefónicas, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

1.- GEOMÉTRICOS:			
1.1. FACTOR RELACIÓN FRENTE - FONDO			
FRACCIONAMIENTO		VALOR	FACTOR
01:03	03:01	0.0333	1.0000
01:04	04:01	0.2500	0.9925
01:05	05:01	0.2000	0.9850
01:06	06:01	0.1667	0.9775
01:07	07:01	0.1429	0.9700
01:08	08:01	0.1250	0.9625
01:09	09:01	0.1111	0.9550
01:10	10:01	0.1000	0.9475
01:11	11:01	0.0909	0.9400
1.2. FORMA DEL PREDIO			FACTOR
REGULAR			1.0000
IRREGULAR			0.9700
MUY IRREGULAR			0.9400
1.3. SUPERFICIE			FACTOR
1 a 50 m2			1.0000
51 a 250 m2			0.9900
251 a 500 m2			0.9800
501 a 1000 m2			0.9700
1001 a 2500 m2			0.9600
2501 a 5000 m2			0.9500
5001 en adelante			0.9400
1.4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA			FACTOR
INTERIOR			0.8000
EN PASAJE			0.9000
INTERMEDIO			1.0000
ESQUINERO			1.1000
EN CABECERA			1.1500
MANZANERO			1.2000

2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	FACTOR
SECO	1.0000
INUNDABLE	0.9500
HÚMEDO	0.9500
CENAGOSO	0.9300
2.2. TOPOGRAFÍA	FACTOR
A NIVEL	1.0000
BAJO NIVEL	0.9500
SOBRE NIVEL	1.0500
ACCIDENTADO	0.9800
ESCARPADO	0.9500

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA	
AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELÉCTRICA	FACTOR
TRES SERVICIOS	1.0000
DOS SERVICIOS	0.9500
UN SERVICIO O MENOS	0.8000
3.2. INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	
ACERAS, BORDILLOS, RED TELEFONICA, RECOLECCIÓN DE BASURA, ASEO DE CALLES	FACTOR
CINCO SERVICIOS	1.0000
CUATRO SERVICIOS	0.9500
TRES SERVICIOS	0.9000
DOS SERVICIOS	0.8000
UN SERVICIO O MENOS	0.7000
3.3. CAPA DE RODADURA DE LA VÍA	
	FACTOR
ASFALTO	1.0000
HORMIGÓN ARMADO	1.0000
ADOQUÍN	1.0000
PIEDRA	0.9400
LASTRE	0.9000
SIN TRATAMIENTO (TIERRA)	0.8800

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

Por lo que 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 total de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO

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 (tipologías y etapa constructiva), proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta.
- En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados y cubierta;
- En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.
- Otras inversiones (solo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: TERMINADA

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	1 PISOS O NIVEL									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	HA-1A	\$ 281.19	HA-1B	\$ 290.70	HA-1C	\$ 335.43	HA-1D	\$ 377.88	HA-1E	---
ACERO	AC-1A	\$ 265.28	AC-1B	\$ 292.73	AC-1C	\$ 335.64	AC-1D	\$ 370.91	AC-1E	---
HIERRO	H-1A	\$ 265.28	H-1B	\$ 292.73	H-1C	\$ 335.64	H-1D	\$ 370.91	H-1E	---
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-1A	\$ 210.84	MXM-HA-1B	\$ 232.84	MXM-HA-1C	\$ 305.59	---	---	---	---
MADERA COMUN	MC-1A	\$ 97.50	MC-1B	\$ 100.74	MC-1C	\$ 137.14	---	---	---	---
CAÑA	CÑ-1A	\$ 66.26	CÑ-1B	\$ 103.42	CÑ-1C	\$ 107.98	---	---	---	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	2 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	HA-2A	295.52	HA-2B	\$ 325.33	HA-2C	\$ 345.42	HA-2D	\$ 386.86	HA-2E	\$ 406.95
ACERO	AC-2A	\$ 332.53	AC-2B	\$ 341.26	AC-2C	\$ 371.08	AC-2D	\$ 384.71	AC-2E	---
HIERRO	H-2A	\$ 332.53	H-2B	\$ 341.26	H-2C	\$ 371.08	H-2D	\$ 384.71	H-2E	---
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-2A	\$ 276.18	MXM-HA-2B	\$ 314.98	MXM-HA-2C	\$ 337.49	---	---	---	---
MADERA COMUN	MC-2A	\$ 131.91	MC-2B	\$ 138.16	---	---	---	---	---	---
CAÑA	CÑ-2A	\$ 90.96	CÑ-2B	\$ 101.77	---	---	---	---	---	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	3 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	HA-3A	\$ 341.65	HA-3B	\$ 364.00	HA-3C	\$ 384.10	HA-3D	\$ 395.22	HA-3E	\$ 415.32
ACERO	AC-3A	---	AC-3B	---	AC-3C	\$ 371.65	AC-3D	\$ 383.35	AC-3E	\$ 405.70

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	4 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	---	---	HA-4B	\$ 516.75	HA-4C	\$ 549.40	HA-4D	\$ 583.87	HA-4E	\$ 608.33
ACERO	---	---	AC-4B	\$ 384.64	AC-4C	\$ 392.75	AC-4D	\$ 415.11	AC-4E	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	5 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	---	---	HA-5B	\$ 529.58	HA-5C	\$ 546.27	HA-5D	\$ 580.74	HA-5E	\$ 609.48

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	> 6 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	---	---	---	---	HA-6C	\$ 691.84	HA-6D	\$ 742.99	HA-6E	\$ 771.65

**VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS
ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: EN ESTRUCTURA**

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS												
SISTEMAS ESTRUCTURALES	NOMENCLATURA	1 PISOS	NOMENCLATURA	2 PISOS	NOMENCLATURA	3 PISOS	NOMENCLATURA	4 PISOS	NOMENCLATURA	5 PISOS	NOMENCLATURA	>6 PISOS
HORMIGON ARMADO	HA-1-E	\$ 82.62	HA-2-E	\$ 109.23	HA-3-E	\$ 123.74	HA-4-E	209.59	HA-5-E	\$ 199.24	HA-6-E	\$ 202.34
ACERO	AC-1-E	\$ 76.34	AC-2-E	\$ 124.90	AC-3-E	\$ 135.23	AC-4-E	\$ 140.39	AC-5-E	---	---	---
HIERRO	H-1-E	\$ 76.34	H-2-E	\$ 124.90	H-3-E	\$ 135.23	H-4-E	\$ 140.39	H-5-E	---	---	---
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-1-E	\$ 42.86	MXM-HA-2-E	---	MXM-HA-3-E	---	---	---	---	---	---	---
MADERA	MC-1-E	\$ 9.98	MC-2-E	\$ 47.95	MC-3-E	---	---	---	---	---	---	---
CAÑA	CÑ-1-E	\$ 9.98	CÑ-2-E	\$ 47.95	CÑ-3-E	---	---	---	---	---	---	---

**VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS
ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: EN ACABADOS**

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS												
SISTEMAS ESTRUCTURALES	NOMENCLATURA	1 PISOS	NOMENCLATURA	2 PISOS	NOMENCLATURA	3 PISOS	NOMENCLATURA	4 PISOS	NOMENCLATURA	5 PISOS	NOMENCLATURA	>6 PISOS
HORMIGON ARMADO	HA-1A	\$ 129.03	HA-2A	\$ 149.16	HA-3A	\$ 161.51	HA-4A	\$ 284.34	HA-5A	\$ 273.99	HA-6	\$ 287.09
ACERO	AC-1A	\$ 128.58	AC-2A	\$ 167.74	AC-3C	\$ 174.91	AC-4A	\$ 178.54	AC-5-A	---	---	---
HIERRO	H-1A	\$ 128.58	H-2A	\$ 167.74	H-3C	\$ 174.91	H-4A	\$ 178.54	H-5A	---	---	---
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-1A	\$ 91.26	MXM-HA-2A	---	MXM-HA-3A	---	L.B.-4A	---	L.B.-5A	---	---	---
MADERA	MC-1A	\$ 76.33	MC-2A	\$ 105.49	MC-3A	---	MC-4A	---	MC-5A	---	---	---
CAÑA	CÑ-1A	\$ 42.65	CÑ-2A	\$ 71.81	CÑ-3A	---	CÑ-4A	---	CÑ-5A	---	---	---

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de materiales de la edificación, a los que se les asignaran los puntajes según el acabado conforme a las siguientes tablas:

TIPOLOGÍA POR ACABADOS		
TIPOLOGÍA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
POPULAR	MÍNIMO	MÁXIMO
A	1	5
TIPOLOGÍA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
POPULAR	MÍNIMO	MÁXIMO
B	6	11
TIPOLOGÍA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
POPULAR	MÍNIMO	MÁXIMO
C	12	17
TIPOLOGÍA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
POPULAR	MÍNIMO	MÁXIMO
D	18	27
TIPOLOGÍA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
POPULAR	MÍNIMO	MÁXIMO
E	28	33

N°	COLUMNAS Y PILASTRA	NOMENCLATURA
1	NO TIENE	
2	ACERO	AC
3	CAÑA	CÑ
4	HIERRO	H
5	HORMIGÓN ARMADO	HA
6	MADERA COMÚN	MC
7	MIXTO METAL Y HORMIGÓN	MXM-HA

N°	MATERIALES DE CONTRAPISO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	HORMIGÓN SIMPLE	4
3	LADRILLO VISTO	3
4	TIERRA	1
5	CAÑA	2

N°	CUBIERTA	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ACERO	7
3	CAÑA	1
4	HIERRO VIGAS METALICAS	6
5	LOSA HORMIGÓN ARMADO	8
6	MADERA COMÚN	2
7	MADERA PROCESADA FINA	4

N°	REVESTIMIENTO DE PISO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ADOQUIN	2
3	MADERA PROCESADA FINA	3
4	CERAMICA	3
5	CÉSPED SINTETICO	3
6	DUELA PROCESADA	5
7	ENCEMENTADO	1
8	FLOTANTE	4
9	GRES	3
10	LAMINAS DE TOL CARRUJADO	2
11	MADERA COMÚN/TABLA	1
12	MARMOL	8
13	MARMOLINA/MARMETÓN	7
14	PARQUET	5
15	PINTURA DE ALTO TRAFICO	3
16	PORCELANATO	4
17	TABLÓN GRES	2
18	VINIL	3
19	BALDOSA DE CEMENTO	2

N°	REVESTIMIENTO DE PARED EXTERIOR	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	CALCIMINAS	4
3	CAUCHO	3
4	ESMALTE	3
5	GRANIPLAST	4
6	ALUCOBOND	7
7	CERAMICA	6
8	FACHALETA	6
9	LACA	2
10	ARENA CEMENTO	2
11	AZULEJO/CERAMICA	5
12	ENQUINCHE(ESTIERCOL DE ANIMAL)	1
13	MADERA COMÚN	1
14	MADERA FINA	6
15	MARMOLINA	8
16	PIEDRA/LADRILLO ORNAMENTAL	7
17	TIERRA	0

N°	MATERIALES DE TUMBADO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	CAÑA ENLUCIDA	1
3	FIBRA MINERAL	3
4	GYPSUM	3
5	MADERA PROCESADA FINA	4
6	MADERA TRIPLEX	4
7	MALLA ENLUCIDA	2
8	ARENA CEMENTO	2

N°	REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ARENA CEMENTO	2
3	ASBESTO CEMENTO	2
4	CADY PAJA	1
5	CHOVA	1
6	FERROCEMENTO	3
7	MADERA LADRILLO	3
8	TEJA ORDINARIA	5
9	TEJA VIDRIADA	5
10	TEJUELO	4
11	ZINC	1
12	BALDOSA CEMENTO	2
13	GALVALUME	3

Para la depreciación se aplicará la relación de los años que tiene la edificación y la vida útil de los materiales con los cuales está construida la estructura de la edificación. Se afectará además con los factores de estado de conservación de la construcción en relación al mantenimiento del mismo; para esto se aplicará las fórmulas de Fitto – Corvini.

CODIGO	MATERIAL DE ESTRUCTURA	VIDA UTIL (AÑOS)
HA	HORMIGÓN ARMADO	75
AC	ACERO	65
H	HIERRO	65
MXM-HA	MIXTO METAL HORMIGON	60
MC	MADERA	60
CÑ	CAÑA	40

$$X = \frac{\text{EDAD DEL INMUEBLE}}{\text{VIDA ÚTIL}} * 100$$

FÓRMULA DE (Y) POR TIPO DE CLASE		
CLASE	ESTADO CONSERVACIÓN	
1	MUY BUENA	$Y = 0.005 x^2 + 0.5001 X - 0.01$
2	BUENA	$Y = 0.0049 x^2 + 0.4861 X + 2.54$
3	REGULAR	$Y = 0.0041 x^2 + 0.4092 X + 18.1$
4	MALA	$Y = 0.0023 x^2 + 0.24 X - 52.5$

$$DY = 1 - (Y/100)$$

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicarán los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

Se considerará también las mejora u obras complementarias que se realizaron sobre el predio, se anexa la siguiente tabla:

VALOR \$/ M2 OBRAS COMPLEMENTARIAS O MEJORAS	
OBRA COMPLEMENTARIA	VALOR \$/m2
PISCINA (PROF. PROM= 2 m)	\$ 201,45 /m2
CISTERNA	\$ 448,03 /m3
CANCHA DEPORTIVA(CEMENTO)	\$ 57,53 /m2

Artículo 27. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las

rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 28. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

Artículo 30. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la Tarifa Progresiva en base al valor del

avalúo de la propiedad más el valor de la emisión de USD \$ 2,00.

CATEGORIA	BASE IMPONIBLE		FRACCIÓN BÁSICA	TARIFA AL EXCEDENTE POR MIL
	VALOR DE LA PROPIEDAD AVALUO DE LA PROPIEDAD			
	MINIMO (USD)	MAXIMO (USD)		
1	\$ -	\$ 10,000.00	\$ -	1.3
2	\$ 10,000.01	\$ 25,000.00	\$ 13.00	1.4
3	\$ 25,000.01	\$ 50,000.00	\$ 34.00	1.5
4	\$ 50,000.01	\$ 80,000.00	\$ 71.50	1.6
5	\$ 80,000.01	\$ 100,000.00	\$ 119.50	1.8
6	\$ 100,000.01	\$ 3,000,000.00	\$ 155.50	2.2

Artículo 31. - LIQUIDACION ACUMULADA. -

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

Artículo 32.- EXENCIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.- Están exentas del pago de este impuestos las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere

destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Artículo 33.- EXONERACIONES Y DEDUCCIONES A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO. -

a) 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 urbano, con solo la presentación del carnet de discapacidad otorgado por el organismo correspondiente. 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.

Para el cobro de este tributo, 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 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) Todas las personas mayores de sesenta y cinco (65) años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estarán exoneradas del pago del impuesto predial urbano.

Para obtener este beneficio se solicitará la presentación de los siguientes documentos:

- Presentación de la cédula de ciudadanía.
- Documento que certifique los ingresos mensuales del beneficiario/a.
- En caso de no constar datos de escritura en la ficha catastral, presentará el certificado del Registrador de la Propiedad del Cantón Rocafuerte vigente.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, el impuesto se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

También estarán exentas del pago del impuesto predial rural lo contenido en el artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El contribuyente también tendrá derecho a las deducciones contenidas en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio

pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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 35. - EPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año 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.

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	% 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 artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2022, luego de su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en el sitio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte y la Gaceta Municipal.

SEGUNDA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Urbano del cantón Rocafuerte, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2020 - 2021.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, hoy dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**ROQUE PATRICIO
ZAMBRANO MACIAS**

LCDO. ROQUE PATRICIO ZAMBRANO MACIAS ALCALDE Y PRESIDENTE DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -



Firmado electrónicamente por:
**FELIX AMADO
MENDOZA
MEDINA**

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CANTÓN ROCAFUERTE.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. – LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023, fue legal y debidamente discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, en dos sesiones distintas, sesión ordinaria del día jueves 09 de diciembre del 2021, y sesión ordinaria del día jueves 16 de diciembre del 2021, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD". Habiendo sido aprobada definitivamente el jueves 16 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FELIX AMADO
MENDOZA
MEDINA**

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE. - Rocafuerte, 16 de diciembre del 2021.- De conformidad a la razón que antecede, y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", se remite el presente Cuerpo normativo al Señor alcalde del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, Lcdo. Roque Patricio Zambrano Macias, para su sanción y promulgación. -



Firmado electrónicamente por:
**FELIX AMADO
MENDOZA
MEDINA**

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL

CANTÓN ROCAFUERTE. - Rocafuerte, 16 de diciembre del 2021.-De conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", Habiéndose observado el trámite legal, y, por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO COMO LEY MUNICIPAL LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023.**



Firmado electrónicamente por:
**ROQUE PATRICIO
ZAMBRANO MACIAS**

LCDO. ROQUE PATRICIO ZAMBRANO MACIAS. - ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -

Proveyó y firmó el Decreto que antecede el Señor Lcdo. Roque Patricio Zambrano Macias ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, el jueves 16 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FELIX AMADO
MENDOZA
MEDINA**

AB.- FELIX AMADO MENDOZA MEDINA. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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