



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año I - Nº 201**

**Quito, viernes 29 de  
diciembre de 2017**

**Valor: US\$ 2,50 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson  
Segundo Piso

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

Sucursal Guayaquil:

Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de Abogados  
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

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

Impreso en Editora Nacional

84 páginas

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

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

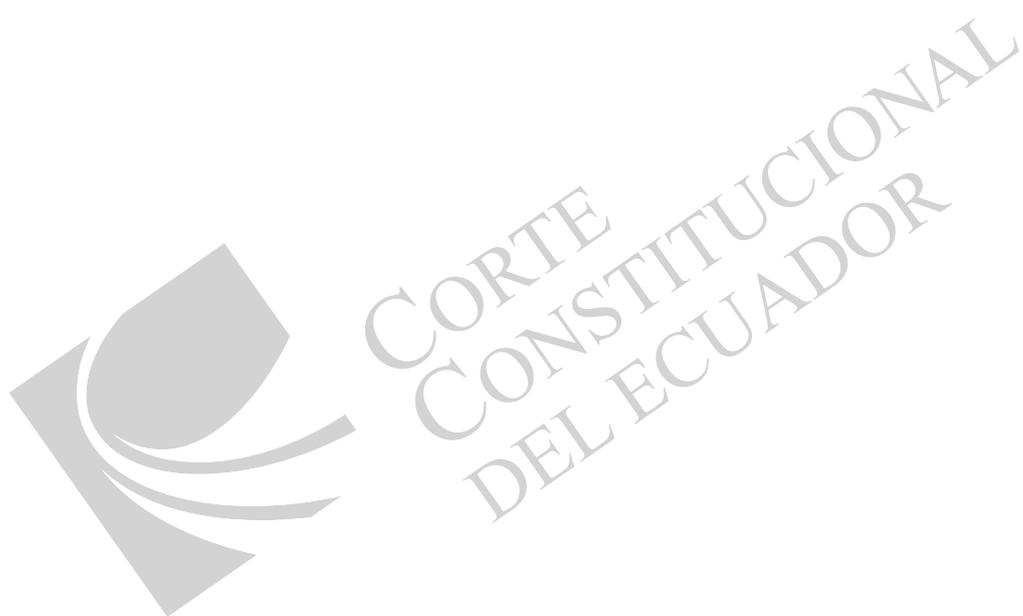
### SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS  
DESCENTRALIZADOS**

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Catamayo: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2018 - 2019 .....** 3
- **Cantón Catamayo: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2018 - 2019 .....** 38
- **Cantón Pasaje: Que regula los fraccionamientos, urbanos y rurales, las reestructuraciones de lotes, la integración o unificación de lotes, las particiones judiciales y extrajudiciales, las rectificaciones, los lotes, fajas o excedente .....** 63
- **Cantón Pasaje: Que determina el cobro de aranceles y derechos registrales del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil para el año 2018 .....** 77



## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL CATAMAYO

### CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que**, el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria:  
[...]

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

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

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

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

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

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

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

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

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se

funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]

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

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

**Expide:**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN CATAMAYO PARA EL BIENIO 2018 -2019.**

**Capítulo I**

### **CONCEPTOS GENERALES**

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

**Art. 2.- Principios.-** Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2018-2019, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

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

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

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

**Art. 8.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado del Municipio de Catamayo, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

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

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

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

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

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

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

### CAPITULO III

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

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

**Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.-** Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

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

- a) El valor del suelo rural

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

IPC = índice de precio al consumidor

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

Anexo 2 que corresponde a la Matriz de Valor

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

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

**Factores aplicados a subpredios según el riego**

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,10 /
OCASIONAL	1,05 /
NO TIENE	1,00 /
NO APLICA	1,00 /

**Factores aplicados a subpredios según la pendiente:**

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00 /
2	5 - 10	SUAVE	0,95 /
3	10 - 20	MEDIA	0,85 /
4	20 - 35	FUERTE	0,80 /
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,75 /
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75 /
7	> 70	ABRUPTA	0,70 /

**Fórmula de aplicación de factor pendiente:**

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$  = Área de Intersección

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

$A_t$  = Área Total

**Factores aplicados a subpredios según la edad:**

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,85
FIN DE PRODUCCION	0,85
NO APLICA	1

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

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,10
2	ALTA	1,00
3	MODERADA	0,95
4	REGULAR	0,80
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,06

**Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:**

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

$A_i$  = Área de Intersección

$fp$  = Factor Accesibilidad

$A_t$  = Área Total

**Factores aplicados a predios según la titularidad:**

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	0,95

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0,60	

**b) El valor de la edificaciones y de reposición**

**b.1. Edificaciones terminadas**

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el *Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

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

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

Donde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

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

$$V_a = V_r \times S_r$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

$$f_t = f_a \times f_e \times f_u$$

Donde:

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

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

$s_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

IPC = índice de precio al consumidor

$f_r$  = Factor total

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

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

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

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2015): (105,24)

IPC actual (septiembre 2017): (105,65).

El factor de actualización es de: 1,0041

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

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BASICO	0.10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA**

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	95,36	99,69	104,03	108,36
2	Acero	96,89	101,30	105,70	110,11
3	Aluminio	110,49	115,52	120,54	125,56
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	72,50	75,79	79,09	82,38
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigon	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque - cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plastico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	87,94	91,94	95,93	99,93
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,87	7,18	7,49	7,80

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

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

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

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

Donde:

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

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

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

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

**Tabla Factores de Estado de Conservación**

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

**TABLA DE FACTORES DE USO**

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975

6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

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

VALORES EN USD\$ POR m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES MATERIALES	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	63,99	63,99	67,00	53,60	64,69	31,53	24,31	15,85					53,60
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	63,99	63,99	67,00	53,60	64,69	31,53	24,31	15,85					53,60
SALA DE ORDEÑO	63,99	63,99	67,00	53,60	64,69	31,53	24,31	15,85					53,60
GALPON AVICOLA	63,99	63,99	67,00	53,60	64,69	31,53	24,31	15,85					53,60
PISCINAS (camarón/piscicola)	11,08												
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11								20,11				
INVERNADEROS									5,79	7,00	5,50	4,58	3,50
TENDALES	29,43												

#### CAPITULO IV

#### VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

#### DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

**Art. 14.- Banda impositiva.-** Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

LA BANDA IMPOSITIVA del 0.35 x 1000.

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

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

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

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

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

**Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.-** La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero punto dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

## Capítulo V

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Dependiendo de cada Municipio se podría establecer los siguientes tributos adicionales y su valor.

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

**a) Tasa por servicio administrativo.-** El valor de esta tasa anual es de 1.00 USD por cada unidad predial;

**b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.-** El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

## CAPITULO VI

### EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

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

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

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

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

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

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

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

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

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

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

**Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.-** Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

## CAPITULO VII

### EXONERACIONES ESPECIALES

**Art. 25.- Exoneraciones especiales.-** Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

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

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

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

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

**e).-** Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

## CAPITULO VIII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 26.- Notificación de avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

**Art. 27.- Potestad resolutoria.-** Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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

**Art. 28.- Diligencias probatorias.-** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

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

**Art. 29.- Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

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

**Art. 30.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

## CAPITULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 31.- Reclamo.-** Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

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

**Art. 33.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 34.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

## Capítulo X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 35.- De la sustanciación.-** En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 36.- Objeto y clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de

sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

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

**Art. 37.- Recurso de reposición.-** Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

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

**Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición.-** El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

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

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

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

**Art. 39.- Recurso de apelación.-** Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

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

**Art. 40.- Plazos para apelación.-** El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

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

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

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

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

**Art. 41.- Recurso de Revisión.-** Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

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

**Art. 42.- Improcedencia de la revisión.-** No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

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

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

**Art. 43.- Revisión de oficio.-** Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

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

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

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

## CAPITULO XI

### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Art. 44.- Emisión de títulos de crédito.-** El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

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

11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art.45. - Custodia de los títulos de crédito.-** Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

**Art. 46.- Recaudación tributaria.-** Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

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

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

**Art. 47.- Pago del Impuesto.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

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

**Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

**Art. 49.- Interés de Mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

**Art. 50.- Coactiva.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

**Art. 51.- Imputación de pagos parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

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

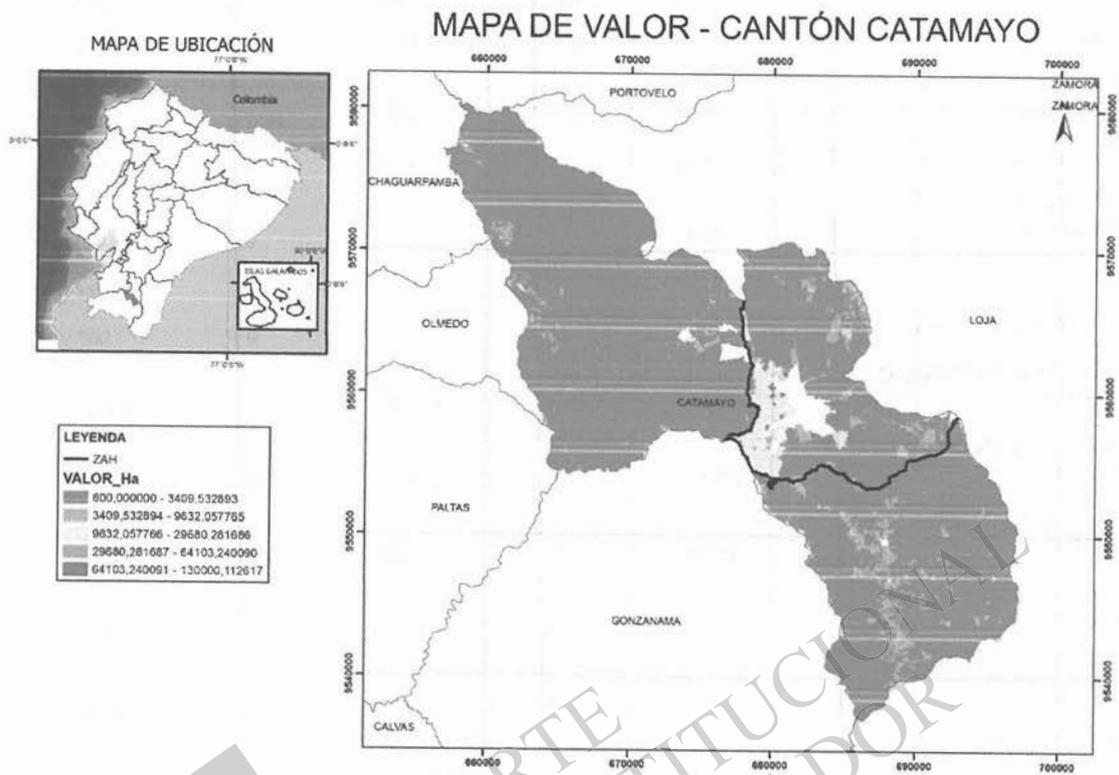
**SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.-** La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

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

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

**QUINTA.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2018-2019.

**Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL**



**Anexo.2. MATRIZ DE VALOR**

ZONAS AGREGACIÓN	1103ZH01		1103ZH02		1103ZH03	
	NO_TECNIFIC ADA	TECNIFIC ADA	NO_TECNIFIC ADA	TECNIFIC ADA	NO_TECNIFIC ADA	TECNIFIC ADA
ÁREA CONSTRUIDA	4032	0	6049	0	4536	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	605	0	806	0	605	0
ARROZ	3024	0	5041	0	3226	0
BANANO	4032	0	7561	9073	6049	6553
CACAO	0	0	0	0	5545	0
CAFÉ	4536	0	8569	0	6351	7359
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	10081	12097	15122	16130	10081	12097
CICLO CORTO	5041	6049	15122	16130	7057	8065
CONÍFERAS MADERABLES	4032	0	6049	0	4234	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	4032	4839	5545	0	4032	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	1512	3528	0	3528	0
FORESTAL MADERABLE	5041	6049	6049	0	4234	0

FORESTAL NO COMERCIALES	4032	5041	0	0	1512	0
FRUTALES PERMANENTES	4536	5545	12097	0	5545	6553
FRUTALES SEMIPERMANENTES	3831	4032	12097	0	4234	5242
HUERTA	3528	4032	8065	9073	5242	6049
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	3831	4032	4234	4637	3528	4032
OTRAS AREAS	5041	0	6553	0	4536	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	3528	0	0	0	5545	6553
PASTOS	3024	0	4032	0	3024	0
VEGETACIÓN NATURAL	605	0	806	0	907	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	131053	0	131053	0	131053	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	120972	0	120972	0	120972	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	100810	0	100810	0	100810	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	50405	0	50405	0	50405	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	3024	0	3024	0	3024	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	200000	0	200000	0	200000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	150000	0	150000	0	150000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	15000	0	20000	0	15000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0
PASTOS NATURALES	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	302	0	302	0	302	0

### ANEXO a.2

Descripción de las unidades alternativas al agrario del cantón Catamayo

AGREGACIÓN –COBERTURAS ZONA AGROECONÓMICA 1 -3	VALOR (USD)/HA	VALOR (USD) /M2	CONSIDERACIONES: Mínimos y Máximos en Área en m2 del predio.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	131053	13,10	Predios Anterior Zona 6
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	120972	12,09	Predios Anterior Zona 4
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	100810	10,08	Predios Anterior Zona 5

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	50405	5,04	Predios Anterior Zona 8
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	3024	0.30	Predios Anterior Zona 7
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	200000	20.00	A criterio técnico del Gad - Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	150000	15.00	A criterio técnico del Gad - Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	15000	1.50	A criterio técnico del Gad - Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	

AGREGACIÓN –COBERTURAS	VALOR (USD)/HA	VALOR (USD) /M2	CONSIDERACIONES: Mínimos y Máximos en Área en m2 del predio.
ZONA AGROECONÓMICA 2			
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	131053	13,10	Predios Anterior Zona 6
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	120972	12,09	Predios Anterior Zona 4
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	100810	10,08	Predios Anterior Zona 5
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	50405	5,04	Predios Anterior Zona 8
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	3024	0.30	Predios Anterior Zona 7
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	200000	20.00	A criterio técnico del Gad - Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	150000	15.00	A criterio técnico del Gad - Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	20000	2.00	A criterio técnico del Gad - Predios con uso habitacional, para el área rural
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	

## ANEXO 3

La siguiente tabla de valores de agregación se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

## COSTO DE MATERIALES

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 2,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,14
104	Ripio Minado	m3	\$ 13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16,08
111	Acero de refuerzo fy - 4200 Kg/cm2	Kg	\$ 0,99
125	Piedra Molón	m3	\$ 5,50
132	Clavos	Kg	\$ 2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 2,45
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 4,83
158	Adobe común	U	\$ 0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,40
165	Eternit	m2	\$ 7,94
166	Ardex	m2	\$ 3,64
167	Duratecho	m2	\$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00

176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 0,60
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,38
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

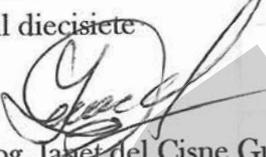
MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,18
1004	Ay. de fierro	3,22
1005	Ay. de carpintero	3,22
1011	Albañil	3,22
1014	Fierro	3,22
1023	Maestro de obra	3,57
1024	Chofer tipo D	4,67
1028	Carpintero	3,39
1037	Ay. De soldador	3,22
1038	Operador de Retroexcavadora	3,57
1051	Maestro estructura especializado	3,57
1056	Maestro Soldador	3,57
1057	Maestro Aluminero	3,57
1058	Ay. Aluminero	3,39
1062	Ay. Especializado	3,39
1065	Instalador de perfilera aluminio	3,39

## EQUIPO Y MAQUINARIA

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

La presente Ordenanza es dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete

  
Abg. Janet del Cisne Guerrero Luzuriaga  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CATAMAYO**

  
Abg. Noemí J. Jaramillo Herrera  
**SECRETARIA GENERAL**

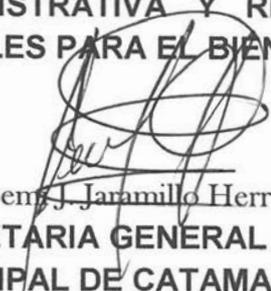
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Que la presente, " **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRATIVA Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019.**" fue discutida y aprobada por los Señores Concejales en su primer y segundo debate en sesión ordinaria y extraordinaria de Concejo de fecha 13 de diciembre y 14 de diciembre del 2017 respectivamente; es todo cuanto puedo certificar remitiéndome en todo caso a las actas correspondientes.

  
Abg. Noemí J. Jaramillo Herrera  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO**

Catamayo, 14 de diciembre del 2017



**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO.-** A los quince días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete. Al tenor de lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares a la Señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo para su sanción, a la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRATIVA Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019**"

  
 Abg. Noemí J. Jaramillo Herrera  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO**



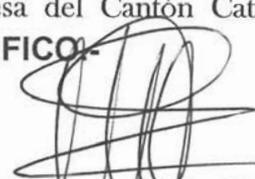
En la ciudad de Catamayo, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, habiendo recibido en tres ejemplares de "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRATIVA Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019**" suscritos por la señorita Secretaria General, al tenor del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, observando que se ha cumplido el trámite legal, **SANCIONO** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación.

  
 Abg. Janet del Cisne Guerrero Luzuriaga  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CATAMAYO**

Catamayo 18 de diciembre del 2017



Proveyó y firmó la presente Ordenanza, la Abogada Janet del Cisne Guerrero Luzuriaga, Alcaldesa del Cantón Catamayo, el dieciocho de diciembre del año dos mil diecisiete. ✓  
**CERTIFICO:**

  
 Abg. Noemí J. Jaramillo Herrera  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO**



**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CATAMAYO****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 y rurales.

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

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

**Que**, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, 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 y rurales

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación

de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

**Que**, 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 y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

**Que**, el Artículo 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 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios al Ancestrales; señala 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 indica 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**, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

**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 Georeferenciado, 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 Catastro Nacional Integrado Georeferenciado 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 Georeferenciado; 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 Georeferenciado, 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 Georeferenciado, 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 de eficiencia a 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 georeferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

**Que**, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a 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 evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

**Que**, 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.

**Que**, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

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:

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS  
PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y  
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO  
2018 -2019**

**CAPITULO I  
DEFINICIONES**

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

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.** - Son bienes 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 y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de 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 y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

Si la cabecera cantonal 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 DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

**b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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

**Art. 7. – CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.** - Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la 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 y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

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:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

**Art. 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:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) 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 la Municipalidad del Cantón Catamayo

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

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

### CAPÍTULO III

#### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

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

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

**ART. 14. – DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**ART. 15. – DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**ART. 16. – ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**ART. 17. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD. –**

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

**ART. 18. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA.** – Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**ART. 19. – DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**ART. 20. – APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL. -** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 21. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. -** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

#### CAPÍTULO IV

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 22. - 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 y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 23. –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. 24. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que 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. 25. - 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. 26. - 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. 27. - SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 28. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural 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 que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 29. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPITULO V

## IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 30.- 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. 31.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Art. 32.- 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. 33. –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 valor del suelo (art. 495), 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 CANTON  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Municipal		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99.56	100.00	100.00	97.47	98.25	92.36	81.60	95.61	29.00	
	DEFICIT	0.44	0.00	0.00	2.53	1.75	7.64	18.40	4.39		
SH 2	COBERTURA	97.60	98.56	97.89	67.20	91.83	52.00	64.50	81.37	51.00	
	DEFICIT	2.40	1.44	2.11	32.80	8.17	48.00	35.50	18.63		
SH 3	COBERTURA	92.57	96.14	93.70	39.10	82.14	23.08	31.61	65.48	73.00	
	DEFICIT	7.43	3.86	6.30	60.90	17.86	76.92	68.39	34.52		
SH 4	COBERTURA	78.60	85.58	82.91	31.77	45.91	8.25	15.13	49.75	61.00	
	DEFICIT	21.32	14.42	17.09	68.23	54.09	91.75	84.87	50.25		
SH 5	COBERTURA	44.57	72.02	57.22	26.66	27.89	1.96	10.76	34.44	24.00	
	DEFICIT	55.43	27.98	42.78	73.34	72.11	98.04	89.24	65.56		
SH 6	COBERTURA	18.50	38.18	34.61	24.94	15.11	2.25	7.85	20.20	29.00	
	DEFICIT	81.50	61.82	65.39	75.06	84.89	97.75	92.15	79.80		
SH 7	COBERTURA	1.70	7.67	6.54	22.10	0.97	0.08	2.82	5.98	95.00	
	DEFICIT	98.30	92.33	93.46	77.90	99.03	99.92	97.18	94.02		
CIUDAD	COBERTURA	61.88	71.16	67.55	44.18	51.73	25.71	30.61	50.40	362.00	
	DEFICIT	38.12	28.84	32.45	55.82	48.27	74.29	69.39	49.60		

En 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 ejes, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE CATAMAYO**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO 4	LIMITE INFERIOR	No. DE MANZANAS
1	9.750	138	129	121	113	8.528	57
2	8.527	105	99	92	86	7.306	52
3	7.305	80	74	69	64	6.083	84
4	6.082	59	54	50	46	4.860	116
5	4.859	42	38	34	31	3.637	225
6	3.636	27	24	21	18	2.415	230
7	2.414	15	13	11	9	1.191	310

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 por predio.

Además, se considerará el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -**

GEOMETRICOS	FACTOR
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
TOPOGRAFICOS	FACTOR
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	FACTOR
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
3.1.1.-: AGUA POTABLE	
3.1.2.-: ALCANTARILLADO	
3.1.3.-: ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	FACTOR
3.2.1.-: ADOQUIN	1.0 a .88
3.2.2.-: HORMIGON	
3.2.3.-: ASFALTO	
3.2.4.-: PIEDRA	
3.2.5.-: LASTRE	
3.2.6.-: TIERRA	
3.3.-INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
3.3.1.-: ACERAS	
3.3.2.-: BORDILLOS	
3.3.3.-: TELEFONO	
3.3.4.-: RECOLECCION DE BASURA	
3.3.5.-: ASEO DE CALLES	

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 HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

**Fa** = FACTOR DE AFECTACION

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser 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.

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de</b>		<b>Sanitarios</b>	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	4.2877	Madera Común	0.215	Pozo Ciego	0.2285
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Canalización Aguas Servidas	0.1227
Hierro	2.9119	Madera Fina	1.423	Canalización Aguas Lluvias	0.1227
Madera Común	1.3894	Arena-Cemento	0.5619	Canalización Combinado	0.2159
Caña	1.0586	Tierra	0		

Madera Fina	1.0468	Mármol	3.2808	Baños	
Bloque	0.468	Marmeton	1.8885	No tiene	0
Ladrillo	0.8792	Marmolina	1.121	Letrina	0.0518
Piedra	1.0469	Baldosa Cemento	0.899	Baño Común	0.0752
Adobe	0.8792	Baldosa Cerámica	1.5733	Medio Baño	0.2378
Tapial	0.8792	Parquet	1.439	Un Baño	0.3202
		Vinyl	0.8085	Dos Baños	0.6479
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	1.0556	Tres Baños	0.968
No tiene	0	Tablon / Gress	1.423	Cuatro Baños	1.2958
Hormigón Armado	0.744	Tabla	0.4495	+ de 4 Baños	1.9437
Hierro	0.8648	Azulejo	0.649		
Madera Común	0.5775			<b>Eléctricas</b>	
Caña	0.1433	Revestimiento Interior		No tiene	0
Madera Fina	0.617	No tiene	0	Alambre Exterior	0.6943
		Madera Común	1.017	Tubería Exterior	0.7923
<b>Entre Pisos</b>		Caña	0.3795	Empotradas	0.8159
No Tiene	0	Madera Fina	2.3728		
Hormigón Armado	0.7896	Arena-Cemento	0.8651		
Hierro	0.5213	Tierra	0.4755		
Madera Común	0.1459	Marmol	2.995		
Caña	0.0833	Marmeton	2.115		
Madera Fina	0.422	Marmolina	1.235		
Madera y Ladrillo	0.2085	Baldosa Cemento	0.6675		
Bóveda de Ladrillo	1.197	Baldosa Cerámica	1.224		
Madera Común	0.0279	Marmetón	0.0838		
Caña	0.0251	Marmolina	0.0102		
Madera Fina	0.089	Baldosa Cemento	0.0223		
Ladrillo	0.0218	Baldosa Cerámica	0.0623		
Piedra	0.0335	Grafiado	0		
		Champiado	0		

Cubierta				
Hormigón Armado	3.7786	Tumbados		
Hierro	1.895	No tiene	0	
Estereoestructura	7.954	Madera Común	0.6806	
Madera Común	0.7483	Caña	0.161	
Caña	0.3984	Madera Fina	1.588	
Madera Fina	1.746	Arena-Cemento	0.5671	
		Madera Fina	0.6396	
		Aluminio	0.717	
		Enrollable	0.237	
		Hierro-Madera	1	
		Madera Malla	0.2264	
		<b>Cubre Ventanas</b>		
		No tiene	0	
		Hierro	0.185	
		Madera Común	0.087	
		Caña	0	
		Madera Fina	0.409	
		Aluminio	0.192	
		Enrollable	0.629	
		Madera Malla	0.021	
		<b>Closets</b>		
		No tiene	0	
		Madera Común	0.301	
		Madera Fina	0.882	
		Aluminio	0.192	

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 (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 estable, a reparar y obsoleto.

### Factores de Depreciación de Edificación Urbano

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	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
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará 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.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

**Art. 34. - 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. 35. – 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:

- a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/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. 36. – 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. 37. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.67\*/1000 (cero sesenta y siete por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 38. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - El recargo del dos por mil (2<sup>o</sup>/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. 39. - 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. 40. - 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. 41. - 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, 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	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

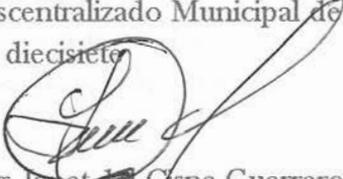
De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

**Art. 42. - VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 43.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

La presente Ordenanza es dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

  
Abg. Janet del Cisne Guerrero Luzuriaga

**ALCALDESA DEL CANTÓN CATAMAYO**



  
Abg. Noemí J. Jaramillo Herrera

**SECRETARIA GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Que la presente, "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO URBANO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRATIVA Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019.**" fue discutida y aprobada por los Señores Concejales en su primer y segundo debate en sesión ordinaria y extraordinaria de Concejo de fecha 13 de diciembre y 14 de diciembre del 2017 respectivamente; es todo cuanto puedo certificar remitiéndome en todo caso a las actas correspondientes.

  
Abg. Noemí J. Jaramillo Herrera

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO**



Catamayo, 14 de diciembre del 2017

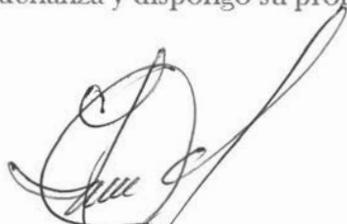
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO.-** A los quince días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete. Al tenor de lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares a la Señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo para su sanción, a la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO URBANO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRATIVA Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019**"

  
Abg. Noemí J. Jaramillo Herrera

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO**



En la ciudad de Catamayo, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, habiendo recibido en tres ejemplares de "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO URBANO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRATIVA Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019" suscritos por la señorita Secretaria General, al tenor del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, observando que se ha cumplido el trámite legal, **SANCIONO** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación.-



Catamayo 18 de diciembre del 2017

Abg. Janet del Cisne Guerrero Luzuriaga  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CATAMAYO**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, la Abogada Janet del Cisne Guerrero Luzuriaga, Alcaldesa del Cantón Catamayo, el dieciocho de diciembre del año dos mil diecisiete.-  
**CERTIFICO.-**



Abg. Noemí J. Jaramillo Herrera  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CATAMAYO**



CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PASAJE**

**CONSIDERANDO**

Que, en el cantón Pasaje se ha observado un crecimiento poblacional y habitacional, por lo que se debe determinar una planificación ordenada en cuanto a los asentamientos poblacionales tanto en las áreas urbanas y rurales, respetando las competencias y facultades determinadas en la Ley.

Que, el Cantón Pasaje es considerado a nivel nacional como un importante centro productivo, hecho que amerita un control ordenado en la aprobación de los fraccionamientos urbanos y agrícolas, reestructuraciones, integraciones, particiones, rectificaciones, excedentes, urbanizaciones, áreas verdes, áreas comunales, determinación de calles, etc.

Que, la Constitución del Ecuador, en el artículo 240 determina que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución del Estado, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 7 del COOTAD, establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el artículo 54 literal c) del COTTAD, otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, las funciones de establecer, el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que, el artículo 57 del COOTAD, determina 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;

Que, el artículo 424 del COOTAD, determina que en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público.

Que, el artículo 470 y siguientes del COOTAD, regula, los fraccionamientos y

reestructuración urbana, los fraccionamientos agrícola, la superficie mínima de predios, las particiones judiciales y extrajudiciales, los fraccionamientos o reestructuración de lotes, las suspensiones de autorizaciones, así como determinar el porcentaje de los lotes, fajas o excedentes, provenientes de errores de medición, de propiedad municipal o por diferencias en terrenos de propiedad privada, integración de lotes, y las urbanizaciones.

Que, el artículo 481 del COOTAD que trata sobre los excedentes o diferencias de terrenos ha sido reformado en varias oportunidades, lo que amerita que esta Ordenanza sea sustituida en su integridad, actualizando la normativa existente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje.

Que, la Disposición Transitoria Vigésima Segunda del COOTAD, determina que en el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial.

Que, el inciso segundo del Art. 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que la ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que las transferencias de derechos fundados en "posesiones, derechos y acciones de sitios", "derechos y acciones de montañas" y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio.

Que, el artículo 62 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina, que en el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando su extensión sea igual o menor a la unidad productiva familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y acciones.

Que, de conformidad con lo que determina la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, las entidades del sector público no financiero, están prohibidas de ser propietarias, arrendatarias o usufructuarias de tierras rurales con aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola, o acuícola con excepción de las indicadas en la Ley.

Que, el artículo 123 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que toda transacción entre particulares o entre un particular y una entidad de derecho público, que se efectúe en violación a lo previsto en la resolución de adjudicación del predio, se presumirá nula y de ningún valor. Las y los notarios y registradores de la propiedad de la jurisdicción en la que se encuentre el predio, se abstendrán de tramitar y registrar actos y contratos que no incorporen la resolución de adjudicación.

Que, el artículo 125 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que la autoridad agraria nacional es el organismo nacional de tierras y tendrá competencia y jurisdicción administrativa en todo el territorio nacional, en materia de tierras rurales, que provengan de adjudicación, reversión de la adjudicación, recursos en sede administrativa, legalización de tierras del Estado y las demás previstas en esta Ley. Además tendrá competencia para conocer y resolver, en sede administrativa, todas aquellas peticiones, solicitudes y reclamos que se originen de un acto administrativo relacionado con la transferencia de dominio y otros actos derivados de la aplicación de esta Ley.

Que, el artículo 127 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que las peticiones, reclamos y recursos que los administrados interpongan ante la instancia administrativa prevista en los artículos 125 y 126 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, respecto de los hechos y actos administrativos dictados por la Autoridad Agraria Nacional, Zonal o Provincial, en materia de tierras rurales, se conocerán y resolverán siguiendo el procedimiento administrativo común previsto en el Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva o el instrumento legal que lo sustituya.

Que, la letra d) del artículo 128 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que las peticiones de los administrados en materia de tierras rurales podrán referirse a: d) Rectificaciones de cabida y datos discordantes en actos administrativos.

Que, de conformidad con lo que determina el artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el fraccionamiento, partición o subdivisión, son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 literales a) y b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE REGULA LOS FRACCIONAMIENTOS, URBANOS Y RURALES, LAS REESTRUCTURACIONES DE LOTES, LA INTEGRACION O UNIFICACION DE LOTES, LAS PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES, LAS RECTIFICACIONES, LOS LOTES, FAJAS O EXCEDENTE.**

**TITULO I**  
**DE LAS PARTICIONES, REESTRUCTURACIONES URBANAS Y RURALES,**  
**INTEGRACIONES O UNIFICACIONES**

**Art. 1.-** Los fraccionamientos y reestructuraciones de lotes urbanos y rurales, las particiones judiciales y extrajudiciales, los fraccionamientos agrícolas, las unificaciones e integraciones de lotes, se regularán en base de los siguientes conceptos:

- **Autorización de fraccionamiento y reestructuración de lotes.-** Es el documento expedido por la autoridad competente de la Municipalidad, mediante acto administrativo, por medio del cual la Alcaldesa o el Alcalde aprueba los fraccionamientos o reestructuraciones de lotes, para lo cual previamente se requerirá de los informe técnico de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial e informe legal del Departamento Jurídico.
- **Suspensión de Autorizaciones.-** Es el acto resolutorio que expide el concejo cantonal, por el que podrá suspender hasta por un año el otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación en sectores determinado, con la finalidad de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.
- **Particiones Judiciales y Extrajudiciales.-** Es el acto resolutorio expedido por el Concejo Cantonal, previo informe técnico presentado por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, sin el cual no podrá realizarse la partición, aunque esta sea judicial. La partición judicial o extrajudicial solo podrá realizarse con informe favorable dictado por el Concejo Cantonal.
- **Fraccionamiento y reestructuración urbana.-** Para la división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, el gobierno municipal exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, la que será entregada a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje. Para los fraccionamientos el gobierno municipal aplicará el régimen de propiedad horizontal.
- **Fraccionamiento Rural.-** Se considera fraccionamiento agrícola, al que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. No se podrá conceder autorización para fraccionar, bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles. Estos fraccionamientos se sujetarán a lo que determina el COOTAD y la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales.
- **Integración o Unificación de lotes.-** La integración o unificación de lotes, tiene como finalidad la consolidación de dos o más lotes de terrenos en un lote mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial. Esta resolución administrativa es expedida por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán

solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes, siempre que la integración o unificación cumpla con los requerimientos técnicos exigidos por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y el COOTAD

- **Resolución Catastral.-** Es el documento emitido por la autoridad municipal, por medio del cual los lotes fraccionados, pasan a formar parte del catastro municipal, a partir del siguiente año de la aprobación.
- **Fajas Municipales.-** Son aquellas porciones de terrenos que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de relleno no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Los lotes, fajas o excedentes son aquellos que provienen de errores de medición.

- **Lotes Municipales.-** Se entienden aquellos terrenos en los cuales de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Las fajas municipales solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública por los propietarios de los predios colindantes. De adjudicarse a personas que no sean vecinos colindantes las adjudicaciones y la inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

Adicionalmente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje podrá disponer del recurso de adjudicación forzosa al colindante haciendo uso de lo dispuesto en el Art. 482 del COOTAD.

**Art. 2.-** Para el registro de un solar urbanizado en el área urbana, el comprador de cada solar por servicio técnico de inscripción del solar al catastro, contribuirá por una sola vez con el valor de USD 50,00.

Para el registro de solares no urbanizados, en el área urbana, el comprador previo al registro del solar deberá pagar la tasa única por servicio técnico administrativo de incorporación del solar al catastro urbano el valor de USD 20,00.

Para el registro de áreas de terrenos en el catastro rural, el comprador previo al registro del solar deberá pagar la tasa única por servicio técnico administrativo de incorporación del solar al catastro rural, de acuerdo a la siguiente tabla.

Máximo hasta 1 hectárea	USD 20,00
De 1 hectárea a 10 hectáreas	USD 50,00
De 10 hectáreas a 30 hectáreas	USD 100,00
De 30 hectáreas a 50 hectáreas	USD 200,00

De 50 hectáreas en adelante USD 300,00

El servicio técnico de registro de solar comprende la permanente actualización catastral que se implementa en la Jefatura de Avalúos y Catastros de manera continua.

El impuesto de la plusvalía y de alcabala se recaudará en los términos que señala la COOTAD. La Municipalidad respetará los acuerdos que consten en la escritura de promesa de compra venta o en la escritura de transferencia de dominio, respecto al pago de dichos impuestos.

**Art. 3.-** Si se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad de Pasaje, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad los podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables y este acto no los exime de posteriores procesos judiciales inherentes; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno municipal.

## TITULO II DE LAS PARTICIONES JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

**Art. 4.-** En las particiones judiciales y extrajudiciales se deberá aplicar lo que dice el Art. 473 del COOTAD.

**Art. 5.-** Para la aprobación de partición extrajudicial de predios se procederá de la siguiente manera:

1. Si la partición Judicial y Extrajudicial, cumple con los enunciados de la presente ordenanza respecto de áreas y frentes de lotes y se procederá a la partición de macro lotes, lotes y solares de acuerdo a lo dictaminado por la presente ordenanza y la Ordenanza de Urbanizaciones del Cantón Pasaje.
2. Si los bienes sujetos a la partición Judicial y Extrajudicial, No cumple con el área mínima establecida en la presente ordenanza, se autorizará la partición como predios indivisos de acuerdo a lo que determina el Código Civil. Adjuntando el respecto acuerdo, debidamente notariado.
3. Si el predio es de propiedad de herederos y se encuentra en la zona rural, la superficie mínima será de cinco mil metros cuadrados (5,000m<sup>2</sup>) para la adjudicación de cada uno de los herederos. Las vías que se proyecten serán de mínimo diez metros (10m) de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y

peatonal.

**TITULO III**  
**FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR URBANO DE LA**  
**CIUDAD DE PASAJE Y CABECERAS PARROQUIALES**

**Art. 6.-** Las normas para el fraccionamiento de predios en el área urbana de la ciudad de Pasaje y cabeceras Parroquiales son las siguientes:

- a) El área mínima del lote será de doscientos metros cuadrados en solares medianeros (200 m<sup>2</sup>) y doscientos cuarenta metros (240 m<sup>2</sup>) en solares esquineros.
- b) El frente del lote será mínimo de diez metros lineales (10 m) en solares medianeros y doce metros (12 m) en solares esquineros.

**Art. 7.-** El fraccionamiento urbano se lo considerará factible siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- a) El área no sea menor a 200m<sup>2</sup> en solares medianeros y 240m<sup>2</sup> en solares esquineros.
- b) Que comprenda fraccionamiento de dos lotes hasta un máximo de **DIEZ LOTES** (*Medida Mínima de Lote: para lotes medianeros: 10,00 metros frente mínimo, cumpliendo un área mínima 200,00 m<sup>2</sup> y para lotes esquineros 12.00 metros de frente, cumpliendo un área mínima de 240,00 m<sup>2</sup>.*)
- c) Que los lotes tengan como frente a una vía pública existente o en proyecto; este concepto también se aplicará para los centros poblados de las parroquias y sitios rurales.
- d) Que los lotes resultantes tengan un trazado perpendicular a la vía salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.
- e) Que los lotes ubicados dentro del área consolidada sean de hasta tres mil (3.000,00) metros cuadrados (m<sup>2</sup>). Cuando se trate de lotes mayores a tres mil (3.000,00) metros cuadrados (m<sup>2</sup>), se someterán a procesos de urbanización. Para estos casos de fraccionamientos se podrá someter al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con la Ley pertinente.
- f) Si al momento de realizar el fraccionamiento el trazado coincide con la prolongación de una vía pública existente o en proyección, esta deberá respetar el ancho de la vía y acera.
- g) En los proyectos de fraccionamiento en el área Urbana se podrá permitir la implantación de callejón **PEATONAL** con un mínimo 5,00 m de ancho, (*dejando un parterre central vegetativo de 1,50m de ancho en su recorrido longitudinal, dejando*

*el restante a cada uno de sus lados para la circulación peatonal)* cuando estos sirvan de acceso desde la vía pública, a un máximo de 4 lotes y hasta una longitud máxima de 42 m desde la misma; para accesos que sobrepasen esta longitud y el número de lotes señalado, el callejón será vehicular y este deberá tener un mínimo de 7,00 m de ancho de vía pública y de no tener salida a otra vía pública, se considerará una curva de retorno con un radio mínimo de 6,00 m. Las construcciones en los lotes con frente a estos ingresos o pasajes observaran el retiro que corresponda al uso de suelo.

- h) El predio podrá fraccionarse en una medida menor a lo indicado en el inciso "a" (*frente mínimo igual a 10,00 metros en medianero y 12m en esquinero*) cuando vaya a ser destinado ÚNICAMENTE a formar parte del terreno colindante o vecino y la fracción restante deberá cumplir el mínimo de lo estimado en el inciso "a" (*10m medianero y 12m esquinero*), salvo que las 2 (dos) fracciones vayan a ser vendidas a sus respectivos colindantes o vecinos.
- i) Se acatará lo estipulado en la COOTAD, en el que indica en su "Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la Municipalidad se entregará por una sola vez el quince por ciento (15%), calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales".
- j) Se exceptúa de la entrega de áreas verdes y comunales a los predios urbanos con una superficie inferior a los tres mil metros cuadrados (3000m<sup>2</sup>) mediante el pago en dinero según el avalúo catastral; de acuerdo lo estipulado en el Art. 424 de la COOTAD.

**Art. 8.-** El ejecutivo previo informe de la comisión de Ordenamiento Territorial, podrá aprobar, como casos especiales, fraccionamientos de solares con edificaciones en zonas residenciales consolidadas de la ciudad, que no cumpliendo con los lotes mínimos a los que se hace referencia el Art. 6 y 7, cumplan con la siguiente condición:

Que los solares resultantes cumplan con un frente mínimo de cuatro metros (4m) y con un área mínima de setenta y dos (72m<sup>2</sup>) en zona residencial; y en las zonas comerciales y el frente mínimo será de seis metros (6m), previa inspección técnica que certifique que la edificación está consolidada.

**Art. 9.-** Se prohíbe divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural, salvo el caso de que se sometan al régimen de propiedad horizontal.

**Art. 10.-** Se establece que el error técnico aceptable de medición, en el área urbana existe, cuando en el área de terreno consten medidas superiores en hasta un cinco 5% por ciento de la superficie total del predio y las medidas que constan en la escritura pública o en el certificado de historia de dominio extendido por el Registrador de la Propiedad.

### FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS UBICADOS EN EL ÁREA RURAL

**Art. 11.-** Para el fraccionamiento del área rural la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Avalúos y Catastros, deberá atenerse a lo que para el efecto dispone la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales.

Los fraccionamientos del área rural de propiedad privada, serán atendidos por los técnicos de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y de la Jefatura de Avalúos y Catastro, siempre que el propietario del terreno demuestre que el terreno rural es de su propiedad y que no tiene afectación de hipoteca con el MAGAP o gravamen alguno sobre el predio a fraccionar.

**Art. 12.-** Los excedentes de un terreno de propiedad privada son aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el título de dominio que resulte al efectuar una medición municipal por cualquier concepto, o resulte como diferencia entre una medición anterior y la última medición practicada, por errores de cálculo o medidas, para lo cual su titularidad no debe estar en disputa.

Cuando existan excedentes que no superen el error técnico de medición, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y/o la Jefatura de Avalúos y Catastros, procederán a rectificar y regularizar las medidas, linderos y delimitaciones a favor del legítimo propietario, dejando a salvo el derecho que tengan terceros perjudicados.

Cuando el área de terreno supere el error técnico, y no exista controversia o reclamos sobre el mismo lote que ha sido debidamente singularizado, podrá el legítimo propietario protocolizar en una Notaría los documentos que le acrediten la propiedad sobre dicha área de terreno e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón, con lo cual legitimará su propiedad, lo cual será incorporado en el área de catastro de la Municipalidad para la determinación de las nuevas medidas y delimitaciones, dejando a salvo el derecho que tengan terceros perjudicados.

**Art. 13.-** Para los terrenos de propiedad privada en el área rural el error técnico de medición se determina en hasta un diez 10% por ciento de la superficie total del predio y las medidas que constan en la escritura pública o en el certificado de historia de dominio extendido por el Registrador de la Propiedad.

Las rectificaciones que superen el error técnico se harán sobre lotes de propiedad privada tanto en la zona urbana como rural.

**Art. 14.- Condiciones de los Fraccionamientos rurales.-** El fraccionamiento en áreas rurales se lo considerará factible siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Que comprenda un máximo de **DIEZ LOTES**, con una superficie mínima del lote de diez mil metros cuadrados (10,000mts<sup>2</sup>). Las vías que se proyecten serán mínimas de diez metros (10,00m) de ancho, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal.

- b) Que los lotes tengan frente a una vía pública existente o en proyecto.
- c) En estos fraccionamientos las entradas y salidas serán de mínimo 10,00m de ancho, afectando al predio a fraccionarse.
- d) Todo fraccionamiento rural que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, se sujetará a las leyes agrarias y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Art. 15.-** Para atender las peticiones de los excedentes o diferencias de medidas en terrenos de propiedad privada los técnicos de la Municipalidad aplicarán lo que determina el art. 481.1 del COOTAD y además el solicitante deberá entregar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, en formulario valorado;
- b) Copia de la cedula de identidad y certificado de votación de ser persona natural;
- c) Nombramiento debidamente inscrito en el Registro mercantil, de ser persona jurídica;
- d) Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del representante legal;
- e) Pago de la Tasa por servicio técnico administrativo;
- f) No ser deudor de la Municipalidad por ningún concepto;
- g) Copia de la escritura pública que acredite la propiedad del bien inmueble;
- h) Certificado actualizado de la historia de dominio;
- i) Escritura Pública de posesión efectiva en caso de ser herederos, así como la escritura de partición judicial de ser necesaria;
- j) Declaración juramentada en base al formato existente;
- k) Levantamiento planimétrico elaborado por un profesional técnico, que deberá ser verificado en base a coordenadas;
- l) Carta del pago predial;
- m) Copia del título de haber pagado la tasa por el registro del solar;
- n) Pago de la contribución especial de mejoras de ser un predio urbano; o rural afectado con obra pública; y,
- o) Permiso de construcción si existiere en el predio alguna edificación con el certificado de inspección final.

**Art. 16.-** Se prohíbe de manera terminante fraccionar terrenos que se encuentren en zonas de riesgos; de protección ecológica, en humedales y zonas de reservas.

**Art. 17.-** Para que el Alcalde o Alcaldesa del Cantón emita el acto administrativo, en el que disponga la rectificación de la medición y el nuevo avalúo e impuesto predial deberá contar con los informes técnico y legal emitidos por el funcionario de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y la Procuraduría Municipal.

**Art. 18.-** El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pasaje, se abstendrá de inscribir escrituras públicas de transferencias de dominios que mantengan diferencias entre las cantidades de superficie de los predios según reposan en la escritura con las cantidades verificadas por los técnicos de la municipalidad en el sitio; así como tampoco inscribirá escrituras que no contengan medidas, delimitaciones y superficies.

En ningún caso el Registrador de la Propiedad inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente, diferencia de áreas, partición o integración de lotes haya concluido.

Será de responsabilidad del Registrador de la Propiedad el cumplimiento de las disposiciones de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales.

**Art. 19.-** Solo los funcionarios autorizados que laboran en la Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Avalúos y Catastros, podrán presentar los informes técnicos con el levantamiento planimétrico que contengan las medidas y delimitaciones actualizadas de los bienes inmuebles, por lo que está prohibido que en el Registro de la Propiedad se acepten y se registren escrituras que contenga levantamiento planimétrico elaborados por personas particulares.

**Art. 20.- Actualización del Catastro Predial.-** Una vez que el contribuyente haya cumplido con todo el procedimiento incluida la inscripción del predio en el Registro de la Propiedad, el Registrador o el funcionario competente que el designe deberá enviar bajo su responsabilidad las escrituras que contengan los fraccionamientos, particiones, integraciones de lotes a la Jefatura de Avalúos y Catastro para que se proceda con la actualización de la ficha catastral del predio.

**TITULO V**  
**DEL TRÁMITE PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS**  
**URBANOS Y RURALES, PARTICIONES E INTEGRACIONES DE LOTES**

**Art. 21.-** Toda persona natural o jurídica dentro del perímetro urbano de la ciudad de Pasaje, y sus cabeceras parroquiales urbanas, que quiera reestructurar, fraccionar, integrar o unificar lotes, deberá dirigir mediante especie valorada al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, acompañando a la solicitud la documentación y planos respectivos.

**Art. 22.-** Para el fraccionamiento de predios urbanos o rurales privados, los interesados deberán presentar una solicitud al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, conteniendo los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- b) Copia de la escritura pública debidamente inscrita.
- c) Certificado actualizado conferido por el Registrador de la Propiedad, en el que se determine que el predio no tiene gravamen de hipoteca a favor del MAGAP.
- d) El comprobante de pago del 2 por mil del avalúo comercial del predio.
- e) Permiso de construcción o planos aprobados, de no existir deberá presentar el relevamiento de la edificación y proceder a la legalización de la misma para continuar con el trámite.
- f) Pago de la tasa por servicio técnico administrativo.

g) Croquis o plano en 3A firmado por un arquitecto o Ingeniero Civil en el que se especificará:

1. Ubicación del predio;
2. Área total del predio en metros cuadrados;
3. Área de construcción en metros cuadrados, en caso de existir; y,
4. Área o áreas a fraccionarse en metros cuadrados, con sus correspondientes dimensiones y delimitaciones y el perímetro en metros lineales.

**Art. 23.-** Para la partición judicial y extrajudicial de lotes, el propietario deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, en el que detallará los predios que quiera proceder a la partición judicial o extrajudicial con la firma de todos los herederos.
- b) El levantamiento planimétrico, en el que se detalle las cabidas y delimitaciones existentes y las nuevas cabidas y delimitaciones.
- c) Permiso de construcción o planos aprobados, de no existir deberá presentar el relevamiento de la edificación y proceder a la legalización de la misma para continuar con el trámite.
- d) El certificado actualizado de historia de dominio de los predios del registro de la propiedad, el que no podrá contar con gravámenes que limiten su dominio. De existir gravámenes no se otorgará la autorización solicitada;
- e) Pago de las Tasas de servicios técnicos y administrativos.
- f) Copia del título del predio.

**Art. 24.-** Para la integración o unificación de lotes, el propietario deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, en el que detallará los predios que quiera unificar o integrar, de modo clara y precisa;
- b) El levantamiento planimétrico, en el que se detalle las cabidas y delimitaciones existentes y las nuevas cabidas y delimitaciones.
- c) Permiso de construcción o planos aprobados, de no existir deberá presentar el relevamiento de la edificación y proceder a la legalización de la misma para continuar con el trámite.
- d) El certificado actualizado de historia de dominio de los predios del registro de la propiedad, el que no podrá contar con gravámenes que limiten su dominio. De existir gravámenes no se otorgará la autorización solicitada.
- e) Pago de la Tasa de servicios técnicos y administrativos.
- f) Copia del título del predio.

**Art. 25.-** Para todo trámite que tenga relación con fraccionamiento, particiones, integración o unificación de lotes, el propietario del predio, deberá indicar el correo electrónico en donde recibirá las notificaciones respecto del trámite que solicite.

**Art. 26.-** La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial podrá por la vía administrativa cambiar o aumentar requisitos legales para el procedimiento para todo trámite que tenga relación con fraccionamiento, particiones, integración o unificación de lotes.

**Art. 27.-** En todo lo que no esté previsto en esta Ordenanza se sujetará a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales y la Ley de Propiedad Horizontal.

**Art. 28.-** Quedan derogadas las Ordenanzas, disposiciones, acuerdos o resoluciones emitidas con anterioridad y que se opongan a la presente ordenanza.

**Art. 29.-** La presente Ordenanza entrará a vigencia a partir de su sanción, debiendo ser publicada en la página web de la Municipalidad y en la Gaceta Oficial de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal Pasaje, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

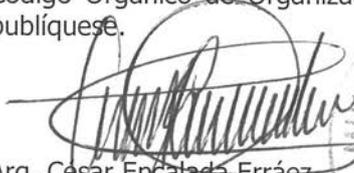
  
Arq. César Encalada Erráez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

  
Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICO:** Que, la presente **"Ordenanza que regula los Fraccionamientos, Urbanos y Rurales, las Reestructuraciones de lotes, la integración o unificación de lotes, las Particiones Judiciales y Extrajudiciales, las Rectificaciones, los Lotes, Fajas o Excedente"**, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 30 de noviembre de 2017 y jueves 07 de diciembre de 2017.

  
Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO GENERAL**

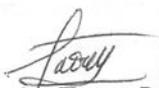
**ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.-** De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

  
Arq. César Encalada Erráez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Pasaje, 08 de diciembre de 2017

**Proveyó y firmó** la Ordenanza que antecede, el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy viernes 08 de diciembre de 2017.

**Certifico.-**

  
Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO GENERAL**



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

## EL I. CONCEJO CANTONAL DE PASAJE

### Considerando

Que el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, determina "El Sistema Público de registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el ejecutivo y las municipalidades"

Que el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que "La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales" agrega en el segundo inciso "Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales".

Que el Art. 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, señala que... "El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional".

Que el Art. 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que "La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos establecerá anualmente el valor de los servicios de registro y certificaciones mediante una tabla de aranceles acorde a las cuantías de los actos a celebrarse, documentos de registro y jurisdicción territorial. En el caso del registro de la propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste".

Que el Art. 35 de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos señala que... "Los Registros de la Propiedad Inmuebles y Mercantil, se financiarán con el cobro de aranceles por los servicios de registro, y el remanente pasará a formar parte de los presupuestos de los respectivos municipios, y de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en su orden".

Que los Arts. 55 literal e) y 57 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establecen como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y faculta a sus órganos de legislación, crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanza, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

Que los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 2 literal a), 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera.

Que los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar.

Que el Art. 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización.

Que los Arts. 7, 29 literal a); y, 57 literal a) del COOTAD otorga al Concejo Cantonal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que el Art. 36 de la Codificación a la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Pasaje, aprobada por el Concejo Municipal del cantón Pasaje, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días 19 de enero de 2017 y 26 de enero de 2017, dispone la "**Modificación de Aranceles.**- El Concejo Cantonal de acuerdo al estudio técnico financiero establecerá anualmente, mediante ordenanza, la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste, de acuerdo al Art. 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Que la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, fue publicada en el Registro Oficial N° 166, de fecha 21 de enero de 2014.

Que la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio WEB de cada institución.

Que en uso de las facultades legales, que le confiere el literal e) del Art. 55 y los literales a), b), c) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

#### **EXPIDE**

### **LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL COBRO DE ARANCELES Y DERECHOS REGISTRALES DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON PASAJE PARA EL AÑO 2018.**

**Art. 1.- PRINCIPIOS.-** La presente ordenanza se encuentra sustentada en los principios de eficacia, eficiencia, seguridad y transparencia en el manejo del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Pasaje.

**Art. 2.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos del arancel que cobra el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Pasaje, las personas naturales y jurídicas que soliciten certificaciones y realicen inscripciones de actos que contengan la constitución, modificación, transferencia de dominio, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre muebles o inmuebles, así como la imposición de gravámenes o limitaciones de dominio y cualquier otro acto similar.

**Art. 3.- SUJETO ACTIVO.-** El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Pasaje, es el sujeto activo o ente acreedor del arancel por actos registrales.

**Art. 4.- PAGO POR REGISTRO.-** El arancel por registro es de carácter real; y, el mismo será determinado de acuerdo al avalúo municipal actualizado o por el valor que fuese rematada la propiedad.

**Art. 5.- DETERMINACION DEL ARANCEL.-** Para el pago de los derechos de registro por la calificación e inscripción de datos que contengan la constitución, modificación, transferencia de dominio, dación en pago, hipoteca cerrada adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre muebles e inmuebles, así como las certificaciones, imposición de gravámenes o limitaciones de dominio, inscripción de restitución fiduciaria y cualquier otro acto similar, se considera las siguientes categorías sobre las cuales percibirán los derechos.

**a) Bienes Inmuebles**

<b>REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON PASAJE</b>				
<b>TABLA DE ARANCELES REGISTRALES PARA EL AÑO 2018</b>				
<b>INSCRIPCIONES DE ACTOS Y CONTRATOS QUE CONLLEVEN TRANSFERENCIA DE DOMINIO</b>				
<b>RANGOS</b>	<b>AVALUO DESDE USD</b>	<b>AVALUO HASTA USD</b>	<b>ARANCEL A LA FRACCION BASICA USD</b>	<b>ARANCEL A LA FRACCION EXCEDENTE</b>
1	0,01	1.000,00	36,00	0.1000%
2	1.000,01	1.500,00	37,00	2,0000%
3	1.500,01	2.000,00	47,00	2,5000%
4	2.000,01	2.500,00	59,50	4,5000%
5	2.500,01	3.000,00	82,00	0,9000%
6	3.000,01	3.500,00	86,50	1,4000%
7	3.500,01	4.000,00	93,50	1,0000%
8	4.000,01	10.000,00	98,50	0,0167%
9	10.000,01	EN ADELANTE	100,00	0.4000%

En ningún caso el arancel a la fracción excedente superará los USD 1.900,00.

**b)** En los actos y contratos en los cuales ingresen bienes inmuebles al patrimonio del Municipio del cantón Pasaje, esta institución estará exenta del pago por concepto de aranceles registrales, incluyendo las certificaciones.

**c)** Las aclaraciones de homónimos de imputados o acusados en procesos penales están exentos de pago.

**d)** Por el registro de contratos de compra venta con hipoteca abierta, ampliaciones y prohibiciones de enajenar, construcción y mejoramiento de vivienda, entrega de obra, celebradas por personas de derecho privado con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), con el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA), Banecuador y de las Instituciones del Sistema Financiero Nacional Publico, se percibirá el 50% de los valores fijados en la tabla que consta en el literal **a)** para la respectiva categoría.

**e)** Por la inscripción de embargos, demandas, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar, prohibiciones coactivas, ordenadas por autoridades judiciales, o jueces coactivos de conformidad a lo determinado en el Art. 1003 del Código de Procedimiento Civil, Código Orgánico General de Procesos Art. 146, están exentas del pago de aranceles registrales.

Las sentencias que conlleven transferencia de dominio y adjudicaciones en remates, se cobrará de acuerdo a lo establecido en la tabla del literal **a)**.

**f)** Por la inscripción de contratos de arrendamiento, se aplicará la tabla que consta en el literal **a)** para la respectiva categoría, tomando como base de cálculo el canon de arrendamiento, sea este mensual o anual, y este a su vez, se multiplicará por el plazo de duración del mismo.

**g)** Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: hipoteca abierta, cesión de derechos hipotecarios, fideicomisos civiles, inscripción de restitución fiduciaria, entre otras, se considerará las siguientes categorías sobre las cuales percibirán los derechos:

<b>REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON PASAJE</b>		
<b>TABLA DE ARANCELES REGISTRALES PARA EL AÑO 2018</b>		
<b>INSCRIPCIONES DE ACTOS Y CONTRATOS DE CUANTIA INDETERMINADA</b>		
<b>AVALUO DESDE USD</b>	<b>AVALUO HASTA USD</b>	<b>ARANCEL USD</b>
0,01	10.000,00	90,00
10.000,01	12.000,00	100,00
12.000,01	14.000,00	110,00
14.000,01	16.000,00	120,00
16.000,01	18.000,00	130,00
18.000,01	20.000,00	140,00
20.000,01	22.000,00	150,00
22.000,01	24.000,00	160,00
24.000,01	26.000,00	170,00
26.000,01	28.000,00	180,00
28.000,01	30.000,00	190,00
30.000,01	EN ADELANTE	200,00

h) Para el pago de derechos de registro, certificación, calificación e inscripción de los siguientes actos, se establece de acuerdo a la siguiente tabla, aplicando el coeficiente al Salario Básico Unificado vigente para cada año:

DESCRIPCION DEL ACTO	COEFICIENTE DEL SALARIO BASICO UNIFICADO
Inscripción de propiedad horizontal	0.28248588
Inscripción o cancelación de patrimonio familiar	0.11299435
Inscripción de adjudicaciones realizadas por el MAGAP. Art. 70 Ley orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales.	0.11299435
Inscripción de capitulaciones matrimoniales, uniones de hecho, disolución o liquidación de sociedad conyugal, organizaciones religiosas, constitución de sociedad civil o de hecho.	0.28248588
Inscripción de Comodatos	0.28248588
Inscripción de actos de cuantía indeterminada tales como: Constitución de servidumbres, rectificaciones, aclaraciones, aceptaciones, ratificaciones, rescisiones, convalidaciones, actas transaccionales, adiciones, alcances, ampliaciones, resciliaciones, inscripción de curaduría, revocatoria de donación, inscripción de convenio de restitución fiduciaria de bienes, inscripción de permuta entre otras, para el cálculo de derechos del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Pasaje.	0.16949153
Inscripción de actos de cuantía indeterminada tales como: unificación de lotes, fraccionamiento y división de lotes.	0.22598870
Inscripción de posesiones efectivas y testamentos.	0.22598870
Inscripción de Reversión de Adjudicación dictadas por el MAGAP	0.22598870
Inscripción de Nulidad de Inscripción. a petición de parte o judicial	0.22598870
Por las razones que certifiquen inscripciones en los índices de Registro.	0.02824859
Certificaciones de no poseer bienes inmuebles.	0.01412429
Certificaciones simples, de propiedad inmueble, gravámenes y limitaciones de dominio.	0.02401130

Certificaciones historiadas, de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio.	0.03389831
Inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales, como: Embargo, demanda, fideicomiso, prohibición, sentencia, insolvencia.	0.08474576
Inscripción de cancelación de hipoteca y cancelación de prohibición voluntaria de enajenar; y cancelación de arrendamiento.	0.11299435
Cancelación voluntaria de inscripciones de propiedad realizadas al amparo de lo que determina el Art. 53 de la Ley de Registro.	0.14124294
Inscripción y cancelación de usufructo.	0.14124294
Inscripción de particiones extrajudiciales para la adjudicación de cuerpo cierto.	0.22598870
Inscripción y reforma de planos.	0.14124294

i) Se exceptúan del pago de aranceles, en la emisión de certificados y fichas registrales a los Juzgados de la Niñez Y Adolescencia, Tránsito, Penales y Laborales, siempre y cuando sean solicitados por el Juez Competente y no a petición de parte.

j) Así mismo están exonerados de pago por certificaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pasaje, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, la Contraloría General del Estado y la Procuraduría General del Estado, por ser entidades de control y administración.

k) Los adultos mayores y personas con capacidades diferentes, pagarán el 50% de los valores fijados para las certificaciones, fichas simples o con historia de dominio, siempre y cuando sean estos los propietarios del bien, materia de la certificación.

**Art. 6.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y pagina Web de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal Pasaje, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

  
Arq. César Encalada Erráez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**



  
Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO GENERAL**



**CERTIFICO:** Que, la presente “**Ordenanza que determina el cobro de aranceles y derechos registrales del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pasaje para el año 2018**”, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 30 de noviembre de 2017 y jueves 07 de diciembre de 2017.

  
Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO GENERAL**



**ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.-** De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 08 de diciembre de 2017

  
Arq. César Encalada Erráez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**



**Proveyó y firmó** la Ordenanza que antecede, el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy viernes 08 de diciembre de 2017.-

**Certifico.-**

  
Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO GENERAL**





**REGISTRO OFICIAL®**

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

# Suscríbase



## Quito

Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson  
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso  
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835  
3941-800 Ext.: 2301

## Guayaquil

Av. 9 de Octubre N° 1616  
y Av. Del Ejército esquina,  
Edificio del Colegio de Abogados del Guayas,  
primer piso. Telf. 252-7107



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