

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Baba: Que regula la formación del catastro predial urbano, aprobación del mapa de valor de las zonas homogéneas para la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024 - 2025** 2

- **Cantón El Pangui: Sustitutiva que regula los procedimientos de declaratoria, regulación y adjudicación de bienes inmuebles urbanos mostrencos y/o vacantes, ubicados en la zona urbana y zonas de expansión urbana del cantón ..** 27

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BABA.

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 de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: *“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 COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

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

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los

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

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

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

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

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, APROBACION DEL MAPA DE VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025

**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. Así mismo; 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.- Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta

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

Si la cabecera cantonal 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 a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante

la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS 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.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es **EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BABA.**

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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, 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 para todo el período del bienio.

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

Art. 14. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación 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 Art.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y

rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

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

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

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

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

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

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

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Catastro Predial Urbano del Cantón Baba,
Cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios 2023

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	79.84	90.08	91.52	90.64	84.60	89.87	89.60	90.00	88.27	10
	DEFICIT	20.16	9.92	8.48	9.36	15.40	10.13	10.40	10.00	11.73	

SH 2	COBERTURA	23.08	55.69	46.03	54.46	36.00	26.46	22.46	32.15	37.04	13
	DEFICIT	76.92	44.31	53.97	45.54	64.00	73.54	77.54	67.85	62.96	
SH 3	COBERTURA	11.79	80.72	80.23	41.87	16.48	21.21	23.62	55.43	41.42	25
	DEFICIT	88.21	19.28	19.77	58.13	83.52	78.79	76.38	44.57	58.58	
SH 4	COBERTURA	17.44	69.92	46.94	34.86	22.25	13.50	15.30	55.75	34.50	46
	DEFICIT	82.56	30.08	53.06	65.14	77.75	86.50	84.70	44.25	65.51	
SH 5	COBERTURA	7.93	73.75	51.27	48.69	32.55	25.82	32.55	65.45	42.25	79
	DEFICIT	92.07	26.25	48.73	51.31	67.45	74.18	67.45	34.55	57.75	
SH 6	COBERTURA	11.89	65.45	69.64	48.76	30.57	16.32	30.48	74.79	43.48	39
	DEFICIT	88.11	34.55	30.36	51.24	69.43	83.68	69.52	25.24	56.52	
SH 7	COBERTURA	0.00	24.80	24.80	39.20	0.00	0.00	0.00	0.00	11.10	01
	DEFICIT	100.00	75.20	75.20	60.80	100.00	100.00	100.00	100.00	88.90	
CIUDAD	COBERTURA	21.71	65.77	58.63	51.21	27.60	33.00	41.74	52.88	42.58	784
	DEFICIT	78.29	34.23	41.37	48.79	72.40	67.00	58.26	47.12	57.42	

Catastro Predial Urbano Parroquia "Isla de Bejucal"
Cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios 2023

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Agua Pot.	Energ. Electr.	Alum. Publi.	Red Vial.	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	88.40	82.50	85.50	65.40	65.40	73.60	71.30	70.60	75.33	19
	DEFICIT	11.60	17.50	14.50	34.60	34.60	26.40	28.70	29.40	24.67	
SH 2	COBERTURA	95.00	87.60	83.60	50.40	67.00	29.50	82.25	82.60	72.24	25
	DEFICIT	5.00	12.40	16.40	49.60	33.00	70.50	17.75	17.40	27.76	
SH 3	COBERTURA	65.40	42.00	45.00	36.10	28.50	18.50	45.00	39.60	40.01	03
	DEFICIT	34.60	58.00	55.00	63.90	71.50	81.50	55.00	60.40	59.99	
	Promedio de Cobertura	82.93	70.70	71.36	50.63	53.63	40.53	66.18	64.27	62.53	
	Promedio de déficit.	17.07	29.30	28.64	49.37	46.37	59.47	33.82	35.73	37.47	

Catastro Predial Urbano Parroquia "Guare"
Cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios 2023

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Agua Pot.	Energ. Electr.	Alum. Publi.	Red Vial.	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	83.15	63.30	80.50	77.25	66.40	65.60	85.00	65.50	73.34	9
	DEFICIT	16.85	36.67	19.50	22.75	33.60	34.40	15.00	34.50	26.66	
SH 2	COBERTURA	80.55	75.15	73.40	70.00	30.60	28.60	82.00	55.60	61.98	6
	DEFICIT	19.45	24.85	20.60	30.00	69.40	71.40	18.00	44.40	38.02	
	Promedio de Cobertura	81.85	69.22	76.95	73.62	48.50	47.10	83.50	60.55	67.66	
	Promedio de déficit.	18.15	30.77	23.05	26.37	51.50	52.90	12.50	39.45	32.34	

Catastro Predial Urbano "La Carmela"
Cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios 2023

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun	TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	81.33	85.60	83.20	29.50	45.60	35.50	65.20	60.85	2
	DEFICIT	18.67	14.40	16.80	70.50	54.40	64.50	34.80	39.15	

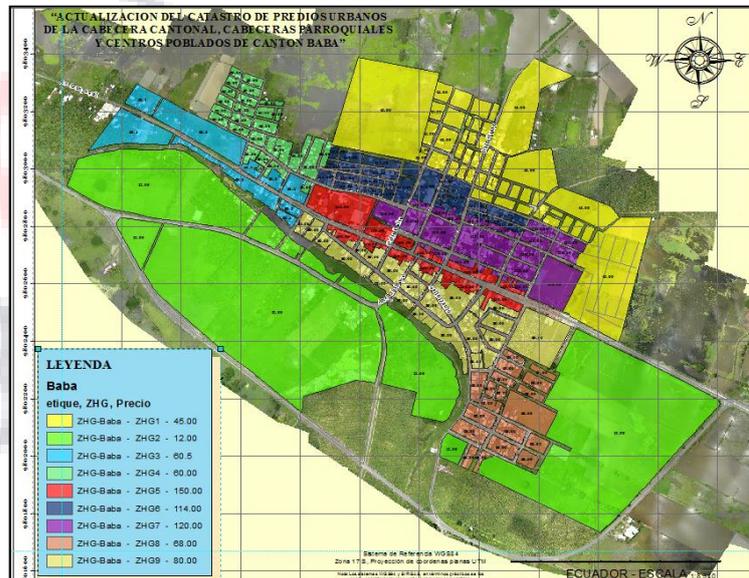
SH 2	COBERTURA	61.70	83.70	52.15	55.60	42.15	45.30	62.15	57.54	22
	DEFICIT	38.30	16.30	47.85	44.40	57.85	54.70	37.85	42.46	
	Promedio De Cobertura	71.51	84.65	67.67	42.55	43.87	40.40	63.67	59.19	
	Promedio de Déficit	28.48	15.35	32.33	57.45	56.13	59.60	36.33	40.81	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de 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, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

MAPAS DE VALOR CANTON BABA ZONIFICACION URBANA

Valor m2 de Terreno
Catastro 2023
Área Urbana Baba.

SECTOR HOMOG.	VALOR M ²	No Mz
1	45	10
2	12	13
3	60,5	21
4	60	40
5	150	23
6	114	23
7	120	2
8	68	2
9	80	2



Valor m2 de Terreno Catastro 2023

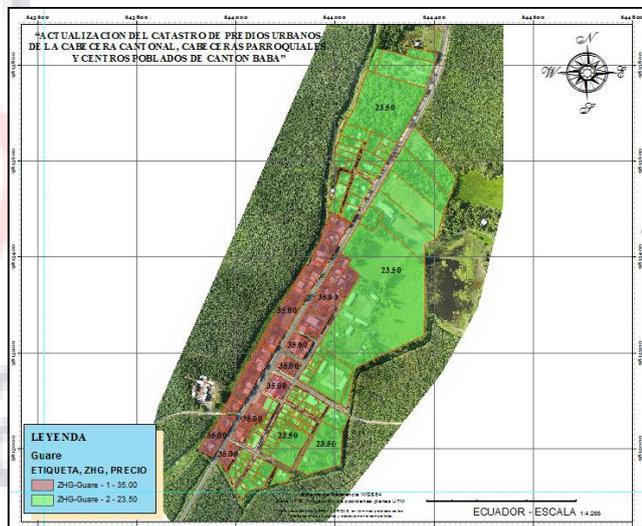


Área Urbana Parroquia Isla de Bejucal.

SECTOR HOMOG.	VALOR M ²	No Mz
1	37,5	19
2	35	44
3	28,8	4
4	15,3	

Valor m2 de Terreno Catastro 2023
Área Urbana Guare.

SECTOR HOMOG.	VALOR M ²	No Mz
1	15	2
2	13,1	9
3	10,9	7



Valor m2 de Terreno Catastro 2023
Área Urbana La Carmela.



SECTOR HOMOGENEO	VALOR M ²	No Mz
1	15	2
2	13,1	9
3	10,9	7

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

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	FACTOR
1.1.-RELACION FRETE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	FACTOR
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	FACTOR
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor 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 constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Factores-Rubros de Edificación del predio

Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA	

Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	

Rubro Edificación	Factor
INSTALACIONES	

Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	3,158	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,0805
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1262
Hierro	2,0967	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,1262
Madera Común	1,0291	Arena-Cemento	0,5049	Canalización Combinado	0,3017
Caña	0,4557	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	5,3873	Baños	
Bloque	0,8949	Marmeton	1,9082	No tiene	0
Ladrillo	0,8949	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0651
Piedra	0,958	Baldosa Cemento	0,5612	Baño Común	0,0814
Adobe	0,8949	Baldosa Cerámica	0,9823	Medio Baño	0,1302
Tapial	0,8949	Parquet	1,6388	Un Baño	0,1953
		Vinyl	0,7461	Dos Baños	0,3905
Vigas y Cadenas		Duela	0,6731	Tres Baños	0,6183
No tiene	0	Tablón / Gress	1,6388	Cuatro Baños	0,8461
Hormigón Armado	0,6759	Tabla	0,359	+ de 4 Baños	1,074
Hierro	0,679	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,4207	Cemento Alisado	0,5049	Eléctricas	
Caña	0,1196			No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,5974
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,7113
Entre Pisos		Madera Común	0,829	Empotradas	0,7344
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado	0,7891	Madera Fina	2,8517	Puertas	
Hierro	0,6568	Arena-Cemento	0,7614	No tiene	0
Madera Común	0,2258	Tierra	0,2713	Madera Común	0,5654
Caña	0,065	Mármol	2,995	Caña	0,015
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115	Madera Fina	0,9782
Madera y Ladrillo	0	Marmolina	1,235	Aluminio	1,2476
Bóveda de Ladrillo	0	Baldosa Cemento	0,6675	Enrollable	0,7992
Bóveda de Piedra	0	Baldosa Cerámica	1,224	Hierro-Madera	0,0362
		Azulejo	1,2865	Madera Malla	0,03

Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,8133
Caña	0,1988
Madera Fina	2,798
Bloque	0,8967
Ladrillo	0,8967
Piedra	0,6648
Adobe	0,3324
Tapial	0,233
Bahareque	0,3987
Fibro-Cemento	0,7011
Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,0578
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0403
Hierro	0,0473
Madera Común	0,0473
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,015
Piedra	0,0324
Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado	3,7891
Hierro	3,1538
Estereoestructura	5,6275
Madera Común	0,6104
Caña	0,1436

Grafiado	0
Champiado	0,634
Enlucido Hornamental	0
Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Madera común	0,3837
Madera fina	1,32
Arena-Cemento	0,3524
Tierra	0,1259
Mármol	1,3355
Marmetón	1,3355
Marmolina	1,3355
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,406
Grafiado	0,55
Champiado	0,2086
Aluminio	3,5349
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Cemento Alisado	0,7072
Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0,0136
Caña	0,015
Madera Fina	0,0469
Arena-Cemento	0,0125
Tierra	0,0045
Mármol	0,0473
Marmetón	0,0473
Marmolina	0,0473
Baldosa Cemento	0,0139
Baldosa Cerámica	0,0623

Tol Hierro	0,5193
Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0,5607
Baldosa Cemento	0,6232
Baldosa Cerámica	1,0908
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	1,3587
Teja Común	0,5984
Teja Vidriada	0,6168
Zinc	0,6481
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,0939
Cady	0,117
Tejuelo	0,823
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0,6321
Madera Fina	0,903
Aluminio	0
Tol Hierro	0
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,8802
Madera Común	0,6913
Madera Fina	1,0586
Aluminio	1,0983
Enrollable	0,237

Madera Fina	2,0999	Grafiado	0,3531	Hierro-Madera	1
		Champiado	0,3531	Madera Malla	0,1323
		Enlucido hornamental	0,025		
Cubre Ventanas		Tumbados			
No tiene	0	No tiene	0		
Hierro	0,2645	Madera Común	0,5547		
Madera Común	0,51	Caña	0,161		
Caña	0	Madera Fina	1,9083		
Madera Fina	0,8773	Arena-Cemento	0,5095		
Aluminio	1,2277	Tierra	0,1815		
Enrollable	0,5667	Grafiado	0,3998		
Madera Malla	0,021	Champiado	0,6793		
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	3,8115		
		Estuco	1,0198		

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

Se establece la constante P1 en el valor de 20,1200; y la constante P2 en el valor de: 19,6100; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural 2023

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
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor 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 CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

Art. 25. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **1.00 x 1000**, calculado sobre el valor de la propiedad.

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

Capítulo V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 30.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al mismo tiempo con el impuesto predial Urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) *Contribución Especial de Mejoras.-* El valor se establecerá de acuerdo a la proporcionalidad de valor de los inmuebles de acuerdo a su base imponible, sujetándose a la ordenanza de **Contribución Especial de Mejoras Vigentes**.
- b) *Tasa de Servicio Administrativo.-* El valor de esta tasa anual es el 3,00 por cada unidad predial.
- c) *Tasa de seguridad ciudadana.-* El valor de esta tasa anual es el 2,00 por cada unidad predial y,
- d) *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.

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

Art. 32. - 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 33. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. El gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba, en principios básicos de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastro y valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Segunda. La Coordinación Municipal del Avalúos y Catastro Conferirá los Certificados de Avalúos de la propiedad Urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes propietarios o responsables del impuesto a los predios urbanos.

Tercera. En todos los aspectos no contemplados en la Ordenanza, se aplicará las disposiciones contenidas en la constitución de la Republica del ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y Supletoria.

Cuarta. – Queda derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y reformada la presente Ordenanza para el bienio 2024-2025 con la banda impositiva **1.00 x 1000, (cero coma cincuenta y cinco por mil)**, que dará sustento a los procesos recaudatorios.

Quinta. La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de ser aprobada por el Concejo Municipal y sesionada por la Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba; sin perjuicio de su publicación en los medio previsto en el artículo 324 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, a los 28 días del mes de diciembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:
SHIRLEY JAEL MELO
OLVERA

Abg. Jael Melo Olvera

ALCALDESA GADMC BABA



Firmado electrónicamente con:
ISSELL ELIZABETH
SUNIGA ALMACHE

Abg. Issell Suñiga Almache

SECRETARIA GENERAL DEL GADMCB

SECRETARIA GENERAL DEL GADM DEL CANTON BABA

CERTIFICO: Que, “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, APROBACION DEL MAPA DE VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025**”, fue discutida, analizada y aprobada en primera y definitiva instancia por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, en dos sesiones; sesión extraordinaria de fecha 11 de diciembre del 2023 y sesión ordinaria del 28 de diciembre del 2023.

Baba, 28 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
ISSELL ELIZABETH
SUNIGA ALMACHE

Abg. Issell Suñiga Almache

SECRETARIA GENERAL DEL GADMC BABA

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución a las Leyes de la República, **SANCIONO** la presente **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, APROBACION DEL MAPA DE VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025”**.

Baba, 28 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
SHIRLEY Jael MELO
OLVERA

Abg. Jael Melo Olvera

ALCALDESA DEL GADMC BABA

Proveyó y firmó **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, APROBACION DEL MAPA DE VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025”**, la Abg. Shirley Jael Melo Olvera, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, a los 28 días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

Baba, 28 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
ISSELL ELIZABETH
SUNIGA ALMACHE

Abg. Issell Suñiga Almache

SECRETARIA GENERAL DEL GADMC BABA

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

Exposición de Motivos:

En la ciudad de El Pangui, existen una gran cantidad de bienes que al momento no han sido legalizados, sin embargo de estar en algunos casos en posesión de personas naturales, por lo tanto, se torna indispensable regular mediante una ordenanza municipal los procedimientos de titularización de bienes mostrencos a favor de sus poseedores, y de adjudicación de terrenos que tengan superficies que difieran de aquella superficie original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Esto llevará a mejorar aún más las condiciones de vida de los habitantes del cantón El Pangui, y permitirá al Gobierno Municipal incrementar sus ingresos una vez que se catastren estos bienes, además que se cumple con la normativa nacional que a raíz de la publicación tanto de la constitución así como del código orgánico de organización territorial autonomía y descentralización (COOTAD), motivo por el cual es necesario el proyecto DE ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE DECLARATORIA, REGULACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN EL PANGUI

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 9, del Art. 264 de la Norma Suprema, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 321 de la Carta Magna determina 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. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD" establece que: "(...) Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas' municipales, respectivamente, con - voto conforme. - de la mayoría de- mensajes miembros (...)";

Que, el Art. 414 del COOTAD, en su parte pertinente establece que constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título;

Que, el Art. 415 de la norma predicha, determina que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, y se dividen en, bienes de dominio privado y bienes de dominio público.

Que, el literal c), del Art. 419 del COOTAD dispone que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado;

Que, la Norma Ibid. en su Art. 426 señala que: "(...) Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente";

Que, el inciso quinto del Art. 481 del COOTAD establece que se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los gobiernos autónomos descentralizados municipales mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizarlos;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Art. 85, literal a), en concordancia con el artículo 87, literal a) del mismo cuerpo normativo, señala: "Para los efectos de esta Ley, la propiedad rural es la titularidad de dominio que da derecho a usar, gozar y disponer, de acuerdo con la Constitución y la Ley, de la tierra que tiene aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, de conservación agraria, recreación y ecoturismo. (...) Son formas de propiedad de la tierra, para los efectos de la presente Ley, las siguientes: (...) a) Propiedad estatal. Constituida por las tierras de propiedad de las entidades del sector público, incluyendo las tierras rurales que, formando parte del territorio nacional, carecen de dueño; (...);

Que, el Art. 605 del Código Civil dispone que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas en los límites territoriales, carecen de otro dueño";

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los Art. 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LAS ORDENANZAS QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS Y LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN EL PANGUI, quedando el proyecto:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE DECLARATORIA, REGULACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN EL PANGUI

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto determinar los mecanismos y procedimientos para regular, declarar y legalizar los bienes inmuebles urbanos mostrencos y su incorporación al catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, como bienes de dominio privado.

Art. 2.- Ámbito. - La presente ordenanza se aplicará en la circunscripción territorial urbana y de expansión urbana del cantón El Pangui.

Art. 3.- Bien mostrenco. - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad.

Art. 4.- De la posesión. -Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y 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 registro en el catastro municipal y el pago del Impuesto predial, constituirán prueba de la posesión.

Art. 5.- Competencia. - La autoridad competente para declarar un bien inmueble como bien mostrenco es el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, una vez cumplido el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

CAPITULO II DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

Art. 6.- Bienes inmuebles de dominio privado. - Se entenderá como bienes inmuebles de dominio privado de propiedad municipal, los señalados en el Art 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 7.- De la propiedad de los bienes mostrencos. - El GAD Municipal de El Pangui, es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

CAPÍTULO III DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIEN INMUEBLE MOSTRENCO

Sección I Del Procedimiento

Art. 8.- Procedimiento. - El trámite para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo del responsable de la unidad de Avalúos y Catastros, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza. para el efecto actuará en coordinación con: la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Unidad de gestión de Riesgos, Procuraduría Sindica Municipal, Registro de la Propiedad; conforme lo establece el ordenamiento jurídico, la declaratoria se realizará mediante resolución del Concejo Municipal.

Art 9.- Iniciativa. - La declaratoria y regularización de un bien inmueble mostrenco, podrá iniciarse por petición de los administrados: personas naturales o jurídicas, públicas o privadas; o, de oficio, por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros.

Art. 10.- Contenido de la petición de declaratoria y regularización de bien inmueble mostrenco. - El administrado o entidad pública o privada que solicite la declaratoria de un bien inmueble como mostrenco, dirigirá su petición al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, la cual, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo, remitirá la petición a la Unidad de Avalúos

y Catastros, en el término de 3 días, para el trámite correspondiente. En el caso de que la solicitud presentada a las dependencias competentes, no reúna los requisitos, esta deberá ser devuelta en el término máximo de 2 días al peticionario.

La petición de declaratoria le bien mostrenco contendrá al menos lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, consignando nombres y apellidos completos y dirección domiciliaria del peticionario y la pretensión clara y precisa de que se declare al bien inmueble mostrenco;
- b) Copia de la cedula de ciudadanía o pasaporte y certificado de votación;
- c) Nombramiento del representante legal de la entidad pública o privada solicitante;
- d) Copia del RUC, en caso de tratarse de personas jurídicas de derecho público o de derecho privado;
- e) Ubicación del predio cuya regularización se solicita detallando: la parroquia sector en el que se encuentra, croquis con ubicación de referencia, clave catastral o número de predio, en caso de existir;(el croquis deberá presentar en coordenadas de acuerdo a los lineamientos que estipula la unidad de Avalúos y Catastros); y,
- f) Firmas del o los peticionarios.

Art. 11.- Informes para la declaratoria y regularización. - Para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, la Unidad de Avalúos y Catastros, en un término de 3 días, requerirá a las diferentes dependencias la siguiente documentación:

- a. Ficha catastral del bien inmueble a ser declarado como bien mostrenco.
- b. Informe técnico de la Unidad de gestión de Riesgos en los casos que ameriten y que sean requeridos por la Unidad de Avalúos y catastros;
- c. Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del predio, el cual deberá contener los certificados de búsqueda y de hipotecas y gravámenes, debidamente actualizados del inmueble a ser declarado como mostrenco.

Art. 12.- Ficha técnica. - La ficha técnica que contendrá la siguiente información: Área del terreno; identificación catastral, número de predio, y datos del bien inmueble; linderos, colindantes, dimensiones del área de terreno a declararse como bien mostrenco; Observaciones; y firmas de responsabilidad.

Art. 13.- Informe técnico de la Unidad de Gestión de Riesgos. - La Unidad de Gestión de Riesgo, en el término de 3 días, emitirá el informe técnico de evaluación de riesgo el que contendrá lo siguiente:

- a) Ubicación e identificación del bien inmueble;
- b) Descripción física del área evaluada;
- c) Amenazas en el sector evaluado;
- d) Elementos expuestos y vulnerables;
- e) Calificación del riesgo;
- f) Conclusiones y recomendaciones;
- g) Anexos y registros fotográficos; y,
- h) Firmas de responsabilidad.

Art. 14.- Informes de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. - La

Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en el término de 3 días, emitirá un informe unificado que deberá contener dos partes:

- a) Información legal, que contendrá un detalle de antecedentes conocidos de la bien inmueble cuya declaratoria como bien mostrenco se solicita, y la conclusión de que el mismo es un bien inmueble susceptible o no de ser declarado como tal.
- b) Información técnica e investigación de campo, en el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficie, cabida, linderos y colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse.

Art. 15.- Informe de la Unidad Avalúos y Catastros. - La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez que cuente con la documentación descrita en los artículos anteriores, elaborará un informe técnico y determinará la procedencia o improcedencia del trámite para la declaratoria y regularización del bien mostrenco, con lo cual se remitirá en el término de 3 días el expediente completo a la Procuraduría Sindica Municipal para que emita el informe legal correspondiente.

Art. 16.- Informe Jurídico. - La Procuraduría Sindica Municipal, en el término de 3 días, una vez recibido el expediente, elaborará el informe legal que consistirá en la constatación de los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes y concluirá la procedencia o improcedencia legal de la declaratoria y regularización de bien mostrenco. El informe Legal será remitido conjuntamente con el expediente completo al Concejo Municipal para su conocimiento y dictamen.

Art. 17.- Resolución del Concejo Municipal. - El Concejo Municipal una vez conocidos los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes, emitirá dictamen favorable o desfavorable para la declaratoria y regularización del bien inmueble mostrenco.

En el caso de que la resolución del Concejo Municipal apruebe la declaratoria y regularización de un bien mostrenco, esta deberá contener lo siguiente:

Declaratoria del bien inmueble mostrenco y la disposición de incorporación en el catastro municipal bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado;

Art. 18.- Publicación de la resolución. - La resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, deberá publicarse en la estafeta Municipal por lo menos durante 3 días consecutivos.

Art. 19.- Apelación de la Resolución del Concejo Municipal. - Las personas que se consideren afectadas por la declaratoria del bien inmueble mostrenco, tendrá un término de 3 días contados desde la publicación de la resolución, para que presenten su solicitud de apelación de la resolución, de manera escrita, las mismas que estarán dirigidas al Alcalde del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal de El Pangui, a efectos de que sea remitida para su análisis y resolución, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al alcalde;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía o pasaporte; y, certificado de votación;
- c) Copia certificada de la escritura pública con la que demuestre el dominio del inmueble declarado como bien mostrenco, en la que deberá constar la respectiva razón de

- inscripción en el Registro de la Propiedad;
- d) Certificado de gravamen actualizado del Registro de la Propiedad; y,
- e) Copia del último pago del impuesto predial, del bien.

El Alcalde del Gobierno Autónomo descentralizado municipal de El Pangui remitirá el expediente a la Unidad de Avalúos y Catastros para que ésta solicite a las dependencias que emitieron los informes para la declaratoria del bien mostrenco, su ratificación o rectificación, los mismos que deberán ser entregados en el término de 5 días, para someter a resolución de Concejo Municipal, dependencia que resolverá aceptar o negar la solicitud, cuya resolución no será susceptible de admitir recurso alguno en la vía administrativa.

De haber justificado el reclamante, en legal y debida forma su derecho de dominio sobre el inmueble que hubiere sido declarado como bien mostrenco, habrá lugar a que se deje sin efecto la resolución.

Art. 20.- Regularización del bien inmueble mostrenco. - Una vez expedida la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, y de no haberse presentado solicitud de apelación de la resolución, dentro del término establecido en el artículo anterior, Procuraduría Sindica Municipal en coordinación con la Unidad de Avalúos y Catastros deberá protocolizarla ante un Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón El Pangui, junto con las publicaciones realizadas. Los gastos de protocolización correrán por cuenta del interesado.

Realizada la inscripción de la protocolización de la resolución de la declaratoria de bien inmueble mostrenco, Procuraduría Sindica Municipal remitirá copias de los documentos protocolizados a la Dirección de Planificación, a la Unidad de Avalúos y Catastros, para que se incorpore al inventario de propiedad municipal, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado.

Sección II De la Legalización

Art. 21.- Procedencia de adjudicación de municipales mostrencos. - Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado del GAD Municipal que se encuentran en posesión de vecinos, con el ánimo de señores y dueños, por un lapso ininterrumpido de cinco años.

Art. 22.- Objeto. – Tiene por objeto legalizar la tenencia de la tierra de los poseedores de terrenos de propiedad municipal, ubicados en las zonas urbanas y de expansión urbana del cantón El Pangui.

Art. 23.- Fines. - Los fines que se persigue con la legalización de la tierra situada dentro del perímetro urbano y zonas de expansión urbana del cantón El Pangui, son:

- a) Regular la propiedad de poseedores en terrenos municipales, a través del otorgamiento de escrituras públicas; y,
- b) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas,

CAPITULO IV

DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Sección I

De los Informes y Certificaciones.

Art. 24.- La Unidad de Avalúos y Catastros, emitirá una certificación de la existencia del inmueble municipal, determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el respectivo avalúo municipal vigente a la fecha.

Art. 25.- La Dirección de Planificación, informará sobre la regularización urbana y las afectaciones existentes en estos predios

Art. 26.- La Dirección de Obras Públicas, a través de la Unidad de Topografía realizará la inspección y el levantamiento planimétrico, a fin de determinar la superficie, linderos y dimensiones del bien inmueble, quien remitirá dicha información a la Dirección de Planificación para su aprobación.

Art. 27.- La Dirección Financiera, certificará que consta en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado, además informará que el bien actualizado no es necesario a la administración municipal y que ha dejado de ser útil y es conveniente su enajenación

Art. 28.- Procuraduría Municipal, con los informes precedentes, informará sobre la procedencia legal y jurídica de la enajenación.

Sección II

De los Requisitos para la Adjudicación

Art. 29.- Requisitos. - Las personas que hubieran obtenido la declaratoria y regularización de los bienes mostrencos de los que se encuentran en posesión, previa a la adjudicación deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Petición a la Alcaldesa o Alcalde solicitando la adjudicación del bien inmueble que mantiene en posesión en especie valorada.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Certificado del Registro de la Propiedad de la inscripción de la declaratoria del bien considerado mostrenco.
- d) Copia certificada de la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco emitida por el Concejo;
- e) Probar la posesión del inmueble por un lapso ininterrumpido de cinco años, mediante declaración jurada ante notario público, a la cual agregará como documentos habilitantes las cartas de impuestos prediales pagadas de los cinco años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- f) Partida de matrimonio o declaración juramentada que acredite la unión de hecho de ser el caso;
- g) En caso de personas que hayan comprado derechos de posesión presentaran el documento privado de dicha compraventa y las cartas de pago del impuesto predial de los años anteriores a nombre de la persona que cedió los derechos de posesión.
- h) Certificación de Secretaria General del Concejo de no haberse presentado solicitud de apelación de la resolución de declaratoria del bien mostrenco dentro del plazo

- establecido en el Art. 19 de la presente Ordenanza; y,
- i) Certificado de no adeudar a la Municipalidad.

Sección III Del Trámite

Art. 30.- Calificación de la Solicitud. - Una vez recibida la solicitud de venta de los bienes inmuebles mostrencos a favor del o los beneficiarios, el Alcalde calificará sobre la base de los informes previstos en esta ordenanza, la factibilidad y autorizará la venta del bien inmueble.

Art. 31.- Publicación. - Una vez resuelto se publicará por tres veces, mediante tres días hábiles, a través de la página WEB, y en carteles fijados en la Municipalidad y en lugares visibles determinándose las características, descripciones y localización del predio que se va proceder a su venta.

Art. 32.- Valor del Terreno. - Con la providencia del Alcalde, donde autoriza la venta del bien inmueble, la Dirección Financiera procederá a emitir el recibo o título de crédito por concepto del valor del terreno, tomando como base el registrado en el catastro municipal. El mismo que corresponde al 100% del valor constante en el catastro.

Art. 33.- Forma de Pago. - Los beneficiarios lo harán de contado en dinero de curso legal.

Art. 34.- Bienes vacantes. - Los bienes vacantes, especialmente las calles o caminos abandonados se someterán a este procedimiento; y, en caso de venta y de tratarse de un lindero entre dos predios la mitad accederá al uno y la mitad al otro, salvo que los dueños de los predios acordaren otra forma de división, cuyo precio será el determinado en el Art. 33 de esta Ordenanza, el cual será pagado en forma proporcional por los beneficiarios.

Sección IV De la Venta y Registro

Art. 35.- Autorización de venta. - Con la documentación presentada, el Alcalde resolverá la venta del terreno a favor del o los beneficiarios, y dispondrá se elabore la respectiva minuta, la misma que se elevará a escritura pública y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón El Panguí, cuidando que se cumplan los requisitos de la presente ordenanza, costos que deberán ser cubiertos por el o los beneficiarios.

Art. 36.- De los documentos que se adjuntan a la minuta. - A la minuta se adjuntará los siguientes documentos:

- a) La providencia de venta emitida por la Alcaldesa o Alcalde;
- b) El certificado de Avalúos y Catastros
- c) El levantamiento planimétrico del terreno materia de la venta.
- d) El título de crédito que acredita el pago del lote de terreno otorgado por la Tesorería Municipal;
- e) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación; y
- f) La documentación que exigiere el Notario Público o la Ley Notarial.

Art. 37.- De la Obligación del nuevo propietario. - El nuevo propietario una vez que inscriba la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad, presentará una copia de la escritura a la Jefatura de Avalúos y Catastros para el catastro correspondiente.

Art. 38.- De los gastos. - Los costos que se generen por efectos de costos por levantamiento de la información, impresiones de planos, certificaciones municipales y de otras solemnidades de la venta, serán de cargo de los beneficiarios.

Art. 39.- Prohibición para la venta. - No se venderán terrenos o predios en aquellas zonas, sectores que se encuentren afectados por la ordenanza que crea las zonas de protección en las zonas urbanas, y áreas de influencia en el cantón El Pangui. Así como también no se venderán, por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - En todo lo no previsto en la presente ordenanza para los procedimientos administrativos de declaratoria, adjudicación y venta de bienes mostrencos, se observará lo contemplado en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico Administrativo.

Segunda. - Los procesos de adjudicación y venta de bienes mostrencos que se han iniciado antes de la aprobación de la presente ordenanza, se someterán a todo lo previsto en la presente ordenanza con relación al precio de venta según el avalúo municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - La Dirección Financiera en coordinación con la Jefatura de Avalúos y Catastros y Rentas Municipales, a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, actualizarán los programas a su cargo para la emisión de la documentación relacionada con el precio del valor de bien mostrenco a enajenarse de acuerdo al avalúo municipal, según corresponda.

Segunda. - La Dirección Financiera en coordinación con la Jefatura de Avalúos y Catastros y Rentas Municipales, a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, diseñarán los nuevos formularios digitales para los trámites de adjudicación y venta de bienes mostrencos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. - Se derogan todas las ordenanzas expedidas con anterioridad sobre la misma materia y que se opongan a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y de su publicación en el Registro Oficial.

Es dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui a los 15 días del mes de febrero del 2024.



Ing. Jairo Herrera G.
ALCALDE



Dr. Geovanny Caamaño
SECRETARIO

CERTIFICO: Que LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE DECLARATORIA, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN EL PANGUI, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del concejo del 07 de septiembre de 2023 y del 15 de febrero de 2024; El Pangui a 15 de febrero de 2024, a las 14H00.



Dr. Geovany Caamaño G.
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
EL PANGUI.

El Pangui, 16 de febrero de 2024, a las 10h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE DECLARATORIA, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN EL PANGUI al señor alcalde, para su sanción y promulgación.



Dr. Geovany Caamaño G.
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
EL PANGUI

El Pangui, 16 de febrero de 2024, a las 11H00.-De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono LA ORDENANZA

SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE DECLARATORIA, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN EL PANGUI, para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ing. Jairo Herrera González.
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
EL PANGUI

Proveyó y firmo, LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE DECLARATORIA, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN EL PANGUI, conforme al decreto que antecede. - Ing. Jairo Herrera González, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, 19 de febrero de 2024, a las 10H00.



Dr. Geovany Caamaño G.
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
EL PANGUI



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

JV/PC

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

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

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