

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



La Libertad Alcaldía
Tu ciudad crece contigo

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA LIBERTAD**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN
DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS
LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN
Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS
PREDIOS URBANOS PARA EL BIENO 2020 -
2021**

La Libertad, 23 de febrero del 2023
Oficio No. 253-GADMCLL/SG-2023

Señor
Ing. Hugo Del Pozo
Director del Registro Oficial
En su despacho.-

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo a nombre de la Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Libertad.

Por medio de la presente, solicito a usted, de la manera más comedida, ordene a quien corresponda se proceda a la publicación de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATRASTOS PEDIALES URBANOS LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENO 2020 - 2021**, la misma que fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinaria del 19 de diciembre del 2019, suspendida y reinstalada el 20 de diciembre del 2019; y extraordinaria del 24 de diciembre del 2019.

Cabe mencionar que por motivos inherentes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón La Libertad, la ordenanza no fue enviada en el momento oportuno; Por consiguiente es responsabilidad del GAD el envío en esta fecha.

Agradeceré la atención que brinde al presente petitorio.

Atentamente,
¡Tu ciudad crece contigo!



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ESTUARDO
TENELEMA QUISHPE**

Abg. José Tenelema Quishpe
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA LIBERTAD**

C.c.: Archivo.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA LIBERTAD

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el país han existido varios esfuerzos y experiencias relacionados con procesos de planificación y ordenamiento territorial. Sin embargo, todavía se requiere de un proceso ambicioso de reorganización territorial que refuerce la autonomía e impulse decididamente la descentralización y la democratización de los diferentes niveles de Gobiernos, reconociendo, al mismo tiempo el carácter de Estado plurinacional e intercultural, con la finalidad de avanzar en el objetivo de la equidad interterritorial.

En este sentido, la política fiscal se constituye en una herramienta fundamental para promover la redistribución de la riqueza, estimular el empleo, la producción de bienes y servicios, conductas ecológicas, sociales y económicas determinado bajo los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, y transparencia.

Por aquello, la necesidad que los Gobiernos Municipales tengan un Catastro que proporcione la descripción física, económica y jurídica de la propiedad de un determinado territorio fundamentado en los planos catastrales, con esta medida no sólo se está dando a los propietarios una garantía del derecho que se representa gráficamente y que corresponde a la realidad física de los inmuebles, sino que también se le dan a los Gobiernos Municipales las herramientas necesarias, para sustentar la base impositiva justa y para adelantar los diversos planes de fomento que deben acometer. A continuación mencionaremos los siguientes beneficios:

- Proporcionar información primaria, para que el Gobierno Municipal prepare y ejecute sus políticas de desarrollo, como lo es la consolidación de suelo, regulación y planificación del desarrollo urbanístico, estadística territorial, el control de las transacciones sobre el suelo, salubridad o trabajos de ingeniería e imposición de impuestos.
- Efectiva conciliación jurídica de los inmuebles como registro de la realidad de la tenencia de la tierra, con definición de lotes y solares, linderos y el contenido de toda la información de importancia catastral que conducen a un ordenamiento territorial.
- La importancia económica del Catastro reside en la información total que se obtiene para los bienes inmobiliarios, sobre propietarios,

- responsables y poseedores reales, dimensiones y correcta identificación de los predios, de las construcciones y del uso del suelo.
- Valoración que cubre un universo de propiedades, sobre parámetros justos y reales, sin interrupciones subjetivas y con la posibilidad de mantener este aspecto económico del Catastro actualizado, de acuerdo con los índices de inflación o con las variaciones del mercado inmobiliario.

Asimismo, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se define con objetivo estratégico impulsando planes de vivienda, garantizar y ampliar la cobertura de los servicios básicos, utilizando técnicas de sistemas alternativos para la población urbana y rural del cantón, realidad que se logrará cuando se mantenga un Catastro moderno que determine la distribución de la propiedad, su tenencia, uso y potencialidad.

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política 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 artículo 375 de la Constitución de la Republica determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitad 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, espacios y transporte público, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitad y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitad 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 Política: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de

una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

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

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de habitad y vivienda.- que el Estado en todos los niveles de Gobierno garantizará el derecho a un habitad 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 público, equipamiento, gestión del suelo y de riesgo, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollaran 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 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, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

Que, la Constitución Política de la República 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 los artículos 494 del Código Orgánico Organización Territorial Administración Descentralización.- las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizado en forma permanente, los catálogos 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida de valor de: los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial 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 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

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

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

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

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la



conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

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

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado 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

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, de 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:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- DEFINICIÓN DE 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. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-

El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón La Libertad.

Asimismo, el Sistema del Catastro Predial Urbano del GAD Municipal del Cantón 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. 3. DOMINIO 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. 4. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-

La Jurisdicción Territorial comprende dos momentos:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

La codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de ZONA será a partir del 001. En su efecto, el código catastral urbano del Cantón La Libertad, está compuesto por dígitos numéricos, de acuerdo al siguiente detalle:

- Tres dígitos para sector
- Tres dígitos para manzana
- Tres digito para lotes
- Dos dígitos para división de lotes
- Dos dígitos para Propiedades Horizontales
- Dos dígitos para propiedades verticales.

CUADRO Nro.: xx

							PROPIEDAD HORIZONTAL		
COMPONENTE DE LA CLAVE	PROVINCIA	CANTON	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	BL OQ UE	P I S O	UN ID AD



TRAL									
	24	02							

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, 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. 5. – CATASTROS, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.-

Los notarios y registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la Jefatura de Catastro y Avalúos la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, **en los formularios que oportunamente les remitirán la Jefatura de Catastro y Avalúos**, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así

como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

En caso, que no recibieren estos formularios, el Registro de la Propiedad remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Art. 6. – DEL CERTIFICADO DE NO SER DEUDOR.-

Es obligación de los notarios exigir la presentación del Certificado de No Ser Deudor del Gobierno Municipal de La Libertad y 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 OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 7. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN. –

Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el CADM, 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. Esto también aplicará a las solicitudes realizadas por los petitionarios.

ART. 8. – 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. 9. – DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. –

La Jefatura 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. 10. – ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD. –

La Jefatura de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM de La Libertad, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

ART. 11. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD. –

CUADRO Nro.: 01

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
0,001	En adelante	100%

ART. 12. – 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. 13. – DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Libertad mantendrá actualizado en forma permanente, los catastros de predios urbanos a través de la unidad, jefatura responsable del Catastro. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en el COOTAD y en esta Ordenanza.

Para los casos de los porcentajes de avalúo de la propiedad una vez aplicados, la Jefatura 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

ART. 14. – APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL. –

Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**CAPÍTULO III
DEL PROCESO TRIBUTARIO****Art. 15. SUJETO ACTIVO.-**

El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de La Libertad.

Art. 16. SUJETOS PASIVOS.-

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

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas están determinados por el Concejo Municipal de La Libertad mediante ordenanza.

Art. 17. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503 Y 510 del COOTAD y demás PREVISTAS EN LA LEY, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

documentos justificativos.

Art. 18. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según ART. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 19. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-

Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera Municipal establecerá a la Jefatura de Rentas 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 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. 20. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-

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

Art. 21. - 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. 22. – 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. 23. - RECLAMOS Y RECURSOS.-

Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos y recursos de conformidad con el procedimiento previsto en el Código Tributario y el Código Orgánico Administrativo en lo que fuere aplicable.

Art. 24. - SANCIONES TRIBUTARIAS.-

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

Art. 25.- DEL CERTIFICADO DE CATASTRO Y AVALÚOS.-

La Jefatura de Catastros y Avalúos conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

1. El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio
2. El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio, en el caso que 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, 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.

Así mismo, la UNIDAD de Planificación emitirán Certificados de Poseer en arrendamiento un solar municipal para los trámites de obtención de legalización del servicio de Agua Potable o de suministro de energía eléctrica en propiedades con Estatus de Arrendamiento.

Además para solicitar el Certificado de Catastro y Avalúos o Terrenos deberá adjuntar, el pago de la Tasa por concepto del certificado y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 26. -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.

CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 27. OBJETO AL IMPUESTO DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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 u ordenanza vigente.

Asimismo, mediante la presente Ordenanza, reglamenta el catastro y el avalúo de la propiedad del Cantón La Libertad y establece los principios, normas técnicas, y parámetros específicos para proceder al avalúo general de la propiedad inmobiliaria del Cantón para el bienic 2.020-2.021.

Art. 28. 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. 29. –VALOR DE LA PROPIEDAD.-

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, en la Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Calculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros y esta ordenanza.**

- A) **VALOR DEL SUELO.-** 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

Para la valoración del suelo urbano se consideró datos referente a:

- a. Características del entorno urbano
- b. Propiedades intrínsecas del predio: tamaño frente, fondo, forma, proporción, edificabilidad, topografía servidumbre y afectaciones.

Además se considera el análisis de las características del uso del suelo, densidad edificada, la morfología urbana 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; sobre esta base, se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos.

Conjuntamente, se debe considerar 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.

PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA

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.

Apruébese el plano que contienen el valor del Suelo Urbano, considerando los valores base de las zonas geoeconómicas homogéneas y categorías de intervención previamente definidas, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado, para cada una de las zonas, conforme consta en la tablas de la presente Ordenanza.

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2020 - 2021 AREA URBANA DE LA LIBERTAD

CUADRO Nro.: 02

# Sector	Sector	Zona	Valor Homogéneo m2 USD \$	Valor Actual	
				Esquinero	Medianero
1	MIRADOR DE COSTA DE ORO	1	36,00	77,85	74,60
		1	48,00	103,79	99,47
2	PLAZA LA LIBERTAD	1	80,00	172,99	165,78

3	FUNDO DE CAROLINA	1	120,00	259,49	248,67
		1	110,77	239,53	229,55
4	10 DE AGOSTO	1	120,00	259,49	248,67
		1	92,00	198,94	190,65
		1	62,00	134,07	128,48
		1	48,00	103,79	99,47
		1	40,00	86,50	82,89
		1	36,00	77,85	74,60
		1	32,00	64,25	61,58
		1	30,00	50,68	55,51
5	11 DE DICIEMBRE	1	160,00	345,98	331,57
		1	120,00	259,49	248,67
		1	100,00	216,24	207,23
		1	62,00	134,07	128,48
6	25 DE DICIEMBRE	1	160,00	345,98	331,57
		1	120,00	259,49	248,67
		1	100,00	216,24	207,23
7	ROCAFUERTE	1	160,00	345,98	331,57
		1	120,00	259,49	248,67
		1	100,00	216,24	207,23
		1	62,00	134,07	128,48
		1	48,00	103,79	99,47
		1	40,00	86,50	82,89
8	PUERTO RICO	1	62,00	134,07	128,48
		1	48,00	103,79	99,47
		1	40,00	86,50	82,89
9	LAS ACACIAS	1	80,00	172,99	165,78
		1	48,00	103,79	99,47
		1	32,00	64,25	61,58
		1	28,00	54,06	51,81
10	SIMON BOLIVAR	1	80,00	172,99	165,78

		1	62,00	134,07	128,48
		1	48,00	103,79	99,47
		1	40,00	86,50	82,89
		1	36,00	77,85	74,60
11	MARISCAL SUCRE	1	160,00	345,98	331,57
		1	120,00	259,49	248,67
		1	100,00	216,24	207,23
		1	62,00	134,07	128,48
		1	48,00	103,79	99,47
12	LA LIBERTAD	1	80,00	172,99	165,78
		1	62,00	134,07	128,48
		1	48,00	103,79	99,47
		1	40,00	86,50	82,89
		1	34,00	73,52	70,46
13	12 DE OCTUBRE	1	48,00	103,79	99,47
		1	36,00	77,85	74,60
		1	34,00	73,52	70,46
14	JOHN F. KENNEDY	1	62,00	134,07	128,48
		1	48,00	103,79	99,47
		1	40,00	86,50	82,89
		1	36,00	77,85	74,60
		1	34,00	73,52	70,46
15	ELOY ALFARO	1	80,00	172,99	165,78
		1	48,00	103,79	99,47
		1	40,00	86,50	82,89
		1	32,00	64,25	61,58
16	SAN FRANCISCO	1	80,00	172,99	165,78
		1	48,00	103,79	99,47
		1	40,00	86,50	82,89
		1	36,00	77,85	74,60
		1	34,00	73,52	70,46
		1	32,00	64,25	63,94
		1	30,00	50,68	48,48

21	LA CARIOCA	1	72,00	99,05	94,92
			24,00	30,27	27,79
23	PUERTO NUEVO	1	72,00	99,05	94,92
		1	36,00	49,52	47,46
		1	24,00	30,27	27,79
		1	18,00	27,73	26,58
		1	17,00	23,39	22,41
55	TERMINAL PETROLERO	1	100,00	216,24	207,23
56	REFINERIA	1	100,00	216,24	207,23
		1	48,00	103,79	99,47
71	MARAÑÓN	1	72,00	99,05	94,92
17	28 DE MAYO	2	80,00	172,99	165,78
		2	12,32	26,64	25,53
		2	29,92	64,70	62,00
		2	12,32	24,74	23,71
		2	11,44	23,85	22,86
18	ABDON CALDERON	2	80,00	172,99	165,78
		2	12,32	26,64	25,53
		2	12,32	24,74	23,71
		2	11,44	23,85	22,01
		2	11,44	22,97	22,01
		2	10,91	21,06	20,19
		2	10,56	22,83	21,88
		2	10,56	21,20	20,32
		2	10,20	19,69	18,87
19	LA ESPERANZA	2	80,00	172,99	165,78
		2	12,32	26,64	25,53
		2	12,32	24,74	23,71
		2	11,44	23,85	22,86
		2	11,44	22,97	22,01
		2	10,91	21,06	20,19

20	6 DE DICIEMBRE	2	80,00	172,99	165,78
		2	12,32	26,64	25,53
		2	12,32	24,74	23,71
		2	11,44	24,74	23,71
		2	11,44	22,97	22,01
		2	10,91	21,06	20,19
28	25 DE SEPTIEMBRE	2	10,56	22,83	21,88
		2	10,56	21,20	20,32
		2	10,20	19,69	18,87
29	MANABI	2	10,56	22,83	21,88
		2	10,20	19,69	18,87
30	EUGENIO ESPEJO	2	11,44	24,74	23,71
		2	11,44	22,97	22,01
		2	10,56	21,20	20,32
		2	10,20	19,69	18,87
31	UNE	2	12,32	26,64	25,53
		2	10,56	21,20	20,32
		2	10,20	19,69	18,87
32	EL PARAISO	2	10,56	22,83	21,88
		2	10,56	21,20	20,32
		2	11,44	24,74	23,71
64	I.E.S.S.	2	12,32	26,64	25,53
		2	12,32	24,74	23,71
		2	11,44	22,97	22,01
		2	10,91	21,06	20,19
33	AUTOPISTA	3	10,40	16,02	15,36
		3	8,64	13,31	12,76
		3	8,00	11,01	10,55
34	VIRGEN DEL CARMEN	3	9,60	20,76	19,89
		3	8,64	13,31	12,76

		3	8,64	12,36	11,85
		3	8,00	11,01	10,55
		3	5,44	7,48	7,17
35	JAIME ROLDOS	3	8,64	13,31	12,76
		3	8,64	12,36	11,85
		3	8,00	11,01	10,55
		3	5,44	7,48	7,17
36	24 DE MAYO	3	8,64	13,31	12,76
		3	8,64	12,36	11,85
		3	8,00	11,01	10,55
		3	5,44	7,48	7,17
37	5 DE JUNIO	3	8,64	13,31	12,76
		3	8,00	11,01	10,55
		3	5,44	7,48	7,17
38	BELLAVISTA	3	8,00	11,01	10,55
39	CDLA. 11 DE DICIEMBRE	3	8,64	13,31	12,76
		3	8,64	12,36	11,85
		3	8,00	11,01	10,55
40	SAN VICENTE	3	8,64	13,31	12,76
		3	8,64	12,36	11,85
		3	8,00	11,01	10,55
		3	5,44	7,48	7,17
45	ERNESTO GONZALEZ	3	8,64	13,31	12,76
		3	8,00	11,01	10,55
46	JAIME NEBOT	3	5,44	7,48	7,17
47	LA UNION	3	8,64	13,31	12,76
		3	8,00	12,33	10,55
48	NUEVA ESPERANZA	3	8,64	13,31	12,76
		3	5,44	7,48	7,17

49	SUINLI	3	5,44	7,48	7,17
50	SAN RAYMUNDO	3	8,64	18,68	17,90
		3	5,44	7,48	7,17
51	SINAI	3	5,44	7,48	7,17
52	SUR DE SUINLI	3	5,44	7,48	7,17
65	LAS PAMPAS	3	5,44	7,48	7,17
66	LAS PALMERAS	3	5,44	7,48	7,17
68	LOS GIRASOLES	3	5,44	7,48	7,17
69	COSTA AZUL	3	5,44	7,48	7,17
70	SAN SEBASTIAN	3	5,44	7,48	7,17
72	LAS TERRAZAS	3	5,44	7,48	7,17
73	LAS MINAS	3	5,44	7,48	7,17
77	EL BOSQUE	3	5,44	7,48	7,17
82	CIUDAD DEPORTIVA	3	5,44	7,48	7,17
22	PUNTA MURCIELAGO	4	24,00	33,02	31,64
		4	15,84	24,41	23,39
		4	10,21	20,50	18,89
		4	8,80	12,11	11,60
24	FRANCISCO RODRIGUEZ	4	15,84	24,41	23,39
		4	14,68	20,20	19,35
25	PREVISORA	4	14,68	20,20	19,35

26	JOSE TAMARIZ MORA	4	15,84	24,41	23,39
		4	14,68	20,20	19,35
27	GENERAL ENRIQUEZ GALLO	4	40,00	61,63	59,06
		4	15,84	24,41	23,39
		4	15,14	23,33	22,36
		4	15,14	21,66	20,76
		4	14,68	20,20	19,35
		4	14,08	21,69	20,79
		4	13,20	20,34	19,49
		4	13,20	18,89	18,10
		4	13,02	17,91	17,17
		4	8,80	12,11	11,60
41	7 DE SEPTIEMBRE	4	14,08	21,69	20,79
		4	10,56	20,76	19,89
		4	13,20	20,34	19,49
		4	13,02	17,91	17,17
		4	8,80	12,11	11,60
42	24 DE JUNIO	4	13,20	20,34	19,49
		4	13,02	17,91	17,17
43	LA PROPICIA	4	15,14	23,33	22,36
		4	13,20	20,34	19,49
		4	13,20	18,89	18,10
		4	13,02	17,91	17,17
		4	9,50	14,64	14,03
		4	9,50	13,59	13,03
		4	8,80	12,11	11,60
		4	5,98	8,23	7,88
44	CORDILLERA DEL CONDOR	4	9,50	14,64	14,03
		4	8,80	12,11	11,60
		4	5,98	8,23	7,88
53	LAS COLINAS	4	14,68	20,20	19,35

54	6 DE ENERO	4	14,68	20,20	19,35
57	PETROINDUSTRIAL	4	40,00	61,63	59,06
		4	14,68	20,20	19,35
58	LOTES DE PETROINDUSTRIAL	4	40,00	61,63	59,06
		4	40,00	61,63	59,06
		4	40,00	61,63	59,06
59	INDUSTRIAL	4	40,00	61,63	59,06
		4	15,84	24,41	23,39
		4	17,60	24,21	23,20
		4	15,84	21,79	20,88
		4	14,08	19,37	18,56
		4	10,56	14,53	13,92
		4	7,04	9,68	9,28
60	CIUADAELA UINIVERSITARIA	4	40,00	61,63	59,06
		4	15,84	21,79	20,88
61	JORGE KLEBER TAMAYO	4	40,00	61,63	59,06
		4	15,84	21,79	20,88
62	AUTODROMO	4	7,04	9,68	9,28
63	BRISAS DE LA LIBERTAD	4	13,02	17,91	17,17
67	LOS FICUS	4	9,60	14,79	14,18
		4	8,80	12,11	11,60
		4	5,98	8,23	7,88
78	PANORAMA	4	8,00	11,01	10,55
79	VIRGEN INMCULADA	4	5,44	7,48	7,17
80	NUEVA PROVINCIA	4	5,44	7,48	7,17

81	FICUS SÚR	4	13,02	17,91	17,17
86	LOS TULIPANES	4	5,44	7,48	7,17
74	S/N	5	8,00	11,01	10,55
75	VIDA ETERNA	5	8,00	11,01	10,55
76	LOS RECUERDOS	5	8,00	11,01	10,55
85	VELASCO IBARRA	6	5,44	7,48	7,17
88	LAS VEGAS	6	5,44	7,48	7,17
89	SAN RAFAEL	6	5,44	7,48	7,17
90	MIRADOR	6	5,44	7,48	7,17
91	14 DE JULIO	6	5,44	7,48	7,17
92	COLINAS DE LA LIBERTAD	6	5,44	7,48	7,17
93	LOS CEIBOS	6	5,44	7,48	7,17
94	LOS LAURELES	6	5,44	7,48	7,17
95	LIRIO DE LOS VALLES	6	5,44	7,48	7,17
96	VALLE HERMOSO	6	5,44	7,48	7,17
97	28 DE SEPTIEMBRE	6	5,44	7,48	7,17
98	RIO ACHALLAN	6	5,44	7,48	7,17
99	MONTE DE LOS OLIVOS	6	5,44	7,48	7,17
100	EL SALVADOR	6	5,44	7,48	7,17
101	16 DE OCTUBRE	6	5,44	7,48	7,17
102	MONTE HOREB	6	5,44	7,48	7,17
103	LOS JARDINES	6	5,44	7,48	7,17
104	REGALO DE DIOS	6	5,44	7,48	7,17
105	RAFAEL CORREA	6	5,44	7,48	7,17
106	CUMBRES DE LA LIBERTAD	6	5,44	7,48	7,17
107	LOS ARTESANOS	6	5,44	7,48	7,17

La valuación económica del precio de los terrenos en el área urbana de la ciudad se lo concibe sobre la base técnico conceptual urbanística del manejo del espacio urbano, y la realidad que dinámicamente la ciudad en el tiempo experimenta ritmos de crecimiento físico, socio económico, político y simbólico, elementos sobre los cuales se ha considerado para la estructuración de una metodología, con variables e indicadores, que en conjunto permite configurar los nuevos valores de la tierra en el sector de la Velasco Ibarra.

# Sector	Sector	Zona	Valor Homogéneo m2 USD \$	Valor Actual	
				Esquineros	Medianeros
55	TERMINAL PETROLERO	1	100,00	216,24	207,23
56	REFINERIA	1	100,00	216,24	207,23
		1	48,00	103,79	99,47
71	MARAÑON	1	72,00	99,05	94,92
64	I.E.S.S.	2	12,32	26,64	25,53
		2	12,32	24,74	23,71
		2	11,44	22,97	22,01
		2	10,91	21,06	20,19
57	PETROINDUSTRIAL	4	40,00	61,63	59,06
		4	14,68	20,20	19,35
58	LOTES DE PETROINDUSTRIAL	4	40,00	61,63	59,06
		4	40,00	61,63	59,06
		4	40,00	61,63	59,06
60	CIUDADELA UINIVERSITARIA	4	40,00	61,63	59,06
		4	15,84	21,79	20,88
62	AUTODROMO	4	7,04	9,68	9,28

ZONA	DESCRIPCION		VALOR HOMOGENEO USDS	BIENIO PERIODO EN AÑOS	VALOR BASE USDS
	SECTOR	MZ			
1	6 (25 DE DICIEMBRE)	2	160,00	2	80,00
1	10 (SIMON BOLIVAR)	26	80,00	2	40,00
1	4 (10 DE AGOSTO)	34	92,00	2	46,00
2	18 (ABDON CALDERON)	3	80,00	2	40,00
2	17 (28 DE MAYO)	25	14,00	2	7,00

2	30 (EUGENIO ESPEJO)	6	13,00	2	6,50
2	28 (25 DE SEPTIEMBRE)	20	11,60	2	5,80
3	35 (JAIME ROLDOS)	16	10,80	2	5,40
3	34 (VIRGEN DEL CARMEN)	23	10,80	2	5,40
3	48 (NUEVA ESPERANZA)	7	5,44	2	2,72
4	27 (GENERAL E. GALLO)	17	40,00	2	20,00
4	43 (LA PROPICIA)	18	5,44	2	2,72
4	44 (CORDILLERA DEL CÓNDROR)	16	15,00	2	7,50
4	53 (LAS COLINAS)	8	16,80	2	8,40
4	59 (INDISTRIAL)	48	40,00	2	20,00
4	59 (INDUSTRIAL)	29	18,00	2	9,00
5	75 (VIDA ETERNA)	1	5,44	2	2,72

MODIFICACIÓN DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENE MEDIANTE EL FACTOR DE AFECTACIÓN

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a los factores de corrección, características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura; además están consideradas los domeritos por afectaciones (borde de quebrada, ubicación de riesgos geológicos, entre otros) al predio; tal como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

CUADRO Nro.: 03

1.-	GEOMETRICOS COEFICIENTE	RANGO FACTORIAL	
		SUPERIOR	INFERIOR
1.1.-	RELACION FRENTE/FONDO	1.0	0.94
1.2.-	FORMA	1.0	0.94
1.3.-	SUPERFICIE	1.0	0.94
1.4.-	LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0	0.95

2.-	TOPOGRAFICOS	RANGO FACTORIAL	
		SUPERIOR	INFERIOR
2.1.-	CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0	0.93
2.2.-	TOPOGRAFIA	1.0	0.93

3.-	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	RANGO FACTORIAL
-----	---------------------------	-----------------

		SUPERIOR	INFERIOR
3.1.-:	INFRAESTRUCTURA BASICA:		
	AGUA POTABLE	1.0	0.88
	ALCANTARILLADO	1.0	0.88
	ENERGÍA ELECTRICA	1.0	0.88
3.2.-	RED VIAL:		
	ADOQUIN	1.0	0.88
	HORMIGÓN	1.0	0.88
	ASFALTO	1.0	0.88
	PIEDRA	1.0	0.88
	LASTRE	1.0	0.88
	TIERRA	1.0	0.88

3.3	INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	RANGO FACTORIAL	
		SUPERIOR	INFERIOR
	ACERAS		0.93
	BORDILLOS		0.93
	TELEFONO		0.93
	RECOLECCION DE BASURA		0.90
	ASEO DE CALLES		0.90

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.

CÁLCULO INDIVIDUAL DEL VALOR DE TERRENOS URBANOS

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

$$Fa = Fgeo \times Ftopo \times Facc \times Finp.$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

Fgeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

Ftopo = FACTORES TOPOGRÁFICOS

Facc = FACTORES DE ACCESIBILIDAD

Finp = FACTORES DE INTERVENCIÓN PÚBLICA

B) VALOR DE EDIFICACIONES.-

Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil y en las que constarán las siguientes características:

- De carácter general; tipo de estructura, área de construcción en base a los planos presentados y comprobación de medidas en el sitio, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
- En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.
- En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.
- En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.
- Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Asimismo, Para la valoración de construcciones urbanas se aplica el enfoque del costo con las siguientes consideraciones.

- a. Estimar el costo de reposición a nuevo de un bien igual o de características semejantes al analizado, a la fecha en que se está realizando una valoración. Si el bien no es nuevo, su valor deberá ser afectado por los factores de depreciación.
- b. Depreciar solamente las edificaciones que tenga más de un año de edad.
- c. Valorar a su etapa constructiva a las obras inconclusa, considerando únicamente los volúmenes de obra ejecutada a la fecha en que se evalúa. Para la valoración los volúmenes de obra se multiplicará por el precio unitario de cada rubro, depreciado cada uno de ellos por la edad y el estado de conservación.
- d. Costo de reposición, vida útil y valor residual dependen de la tipología de la edificación en avalúo. Se deberá señalar la fuente de información respectiva.
- e. Avaluar las obras complementarias o adicionales constructivos con el mismo enfoque asumido para la valoración de las construcciones. Este rubro se lo incorpora al componente: construcciones.

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.

Cabe mencionar que las construcciones del cantón La libertad, son bien definidas tanto en la población permanente como también en las propiedades del turismo de

nuestro medio, encontrándose construcciones de caña, madera, mixta, bloque cruzado, hormigón armado, edificaciones residenciales en departamento en propiedades horizontales turísticas y comerciales.

Para la presente ordenanza se aplicará la clasificación y tipología determinada en la Ordenanza que regula el catastro del bienio 2014-2015 en las construcciones, las cuales se asignará un valor por metro cuadrado de construcción con relación a sus características, para determinar su avalúo actual.

CUADRO Nro.: 04

TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA LIBERTAD	
TIPO	CARACTERÍSTICAS
A-1	Estructura de caña o madera, paredes de caña, puertas y ventanas de caña o madera corriente, cubierta de zinc, piso de tierra o madera, instalaciones eléctricas visibles, letrina.
A-2	Estructura de madera dura labrada o aserrada, paredes, puertas y ventanas de madera corriente, cubierta de zinc o ardex, piso de madera u hormigón simple, instalaciones eléctricas visibles, letrina.
A-3-1	Estructura mixta de madera, paredes de bloque o ladrillo, puertas y ventanas de madera corriente, piso de madera u hormigón simple, instalaciones eléctricas y sanitarias sobrepuestas, pozo séptico.
A-3-2	Estructura de bloque trabado, paredes de bloque o ladrillo, puertas y ventanas de madera corriente y hierro, piso de hormigón simple alisado, instalaciones eléctricas y sanitarias sobrepuestas, pozo séptico.
A-3-3	Estructura de hormigón armado o metálica, paredes de bloque o ladrillo, puertas y ventanas de madera corriente y hierro, piso de hormigón simple alisado, instalaciones eléctricas y sanitarias sobrepuestas, pozo séptico.
A-4	Estructura de hormigón armado y metálicas, paredes de bloque o ladrillo enlucido, piso de hormigón simple alisado o baldosa, cubierta de zinc, ardex, puertas de madera tratada, ventanas metálicas y hierro, instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas o sobrepuestas, pintura fondeada y acabado de caucho, pozo séptico y cisterna.
A-5	Estructura de hormigón armado, paredes de ladrillo o bloque enlucido, piso de hormigón simple con baldosa o cerámica en planta baja y de hormigón armado en piso alto con baldosa o cerámica, puertas y ventanas con madera de fino acabado, aluminio, vidrio y metálicas, instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas, pintura empastada interior, acabado de caucho, esmalte, pozo séptico y cisterna.
A-6	Estructura de hormigón armado, paredes de bloque o ladrillo, enlucidas o revestimientos decorativos, piso de hormigón simple en planta baja y de hormigón armado en pisos altos, con sobre-pisos de baldosa,



cerámica, parket, mármol, puertas y ventanas con maderas de fino acabado, aluminio, vidrio y metálicas, instalaciones eléctricas y sanitarias y sistemas especiales empotrados, pintura con empastado interior y acabado de caucho, acrílico y esmalte, pozo séptico y cisterna.
--

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS VALORES

CUADRO Nro.: 05

TIP O	CATEGORÍA	CLASIFICACIÓN	VALO R
A-1	Popular	Caña	56.08
A-2	Popular	Madera	68.07
A-3- 1	Popular	Mixta	74.67
A-3- 2	Económica	Bloque trabado	113.65
A-3- 3	Industrial	Hormigón armado o metálico	93.25
A-4	Económica	Hormigón armado	199.87
A-5	Residencial	Hormigón armado	240.90
A-6	Residencial comercial	Hormigón armado	297.46

AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN

- AE = Avalúo de la edificación
- AC = Área de construcción
- V3 = Valor del metro cuadrado de construcción.
- AE = AC x V3

Con la aplicación de ésta fórmula se realizará el proceso de valoración para cada tipo de construcción que se está evaluando.

EDAD EN AÑOS DE LA EDIFICACION (DEPRECIACION DE LA VIDA UTIL DE LOS MATERIALES)

El coeficiente aplicable para la afectación por la edad en años de la construcción se basa en la edad cronológica de la construcción en referencia a la vida útil de los materiales, cuadro siguiente indica los factores de modificación del valor de la edificación por la edad en años.

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN

CUADRO Nro.: 07

AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMUN	BLOQUE / LADRILLO	BAHARQUE
0-2	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.38
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27
53-54	0.46	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25
55-56	0.45	0.42	0.4	0.28	0.36	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2

89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2
----	-----	------	------	------	------	-----

No obstante, la actualización del avalúo comercial de la edificación, con los valores definidos en la matriz, se cumpliría, si todas las edificaciones censadas hubieran sido construidas en el año anterior vigente a esta ordenanza, sin embargo en la realidad no se cumple debido a que cada edificación tiene diferentes condiciones físicas, por lo que para determinar el valor real en forma individual de las edificaciones, se evaluarán las condiciones de conservación de sus elementos constitutivos y de la edad de construcción.

Los coeficientes que se aplicarán por los factores indicados, se harán de acuerdo a los que se definan, según el material correspondiente a la estructura de la edificación, por ser soporte principal de la estabilidad y preservación de la edificación.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

Estable es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible.

A reparar aquella que presenta objetivamente fallas parciales en su estructura, paredes y cubierta.

Total deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR DE LA EDIFICACION POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

CUADRO Nro.: 08

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0.84	0
3-4	1	0.84	0
5-6	1	0.81	0
7-8	1	0.78	0
9-10	1	0.75	0
11-12	1	0.72	0

13-14	1	0.70	0
15-16	1	0.67	0
17-18	1	0.65	0
19-20	1	0.63	0
21-22	1	0.61	0
23-24	1	0.59	0
25-26	1	0.57	0
27-28	1	0.55	0
29-30	1	0.53	0
31-32	1	0.51	0
33-34	1	0.50	0
35-36	1	0.48	0
37-38	1	0.47	0
39-40	1	0.45	0
41-42	1	0.44	0
43-44	1	0.43	0
45-46	1	0.42	0
47-48	1	0.40	0
49-50	1	0.39	0
51-52	1	0.38	0
53-54	1	0.37	0
55-56	1	0.36	0
57-58	1	0.35	0
59-60	1	0.34	0
61-64	1	0.34	0
65-68	1	0.33	0
69-72	1	0.32	0
73-76	1	0.31	0
77-80	1	0.31	0
81-84	1	0.30	0
85-88	1	0.30	0
89 o MAS	1	0.29	0

El coeficiente de corrección de la edificación será:

$$Co = Fu \times Fec$$

Dónde: Co: Coeficiente de corrección.

Fu: Factor de uso

Fec: Factor de estado de conservación y edad.

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.

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas urbanas del Cantón, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vied = Vu \times S \times Co$$

Donde.

Vied: Valor individual de la edificación

Vu: Valor unitario por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores de los rubros de la edificación.

S: Superficie de la edificación.

Co: Coeficiente de corrección.

Asimismo se valorará las edificaciones incompletas acorde a la siguiente tabla:

CARACTERÍSTICA	UNIDAD - MEDIDAS	VALOR M2
Pilares de Hormigón Armado	0.30*0.30 Cm	200.00
Pared de bloque	Metro lineal	20.00
Pared caña y tiras de madera	Metro cuadrado	2.28
Pared de madera y tiras de maderas	Metro	4.20
Muro Base	Metro lineal	62.93
Contrapiso	0.7 Cm.	9.03
Losa de encofrado tradicional	Metro cuadrado	51.30
Cubierta Eternit, Correas metálicas	Metro cuadrado	11.06
Cubierta Zin, correas de madera	Metro cuadrado	5.70
Relleno Compactado	Metro	8.28

Art. 30.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Las propiedades que estén sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condominio, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas, garaje local comercial, suite, pent-house y del terreno, en función de las alícuotas respectivas de cada copropietario. Asimismo, el catastro se hará separadamente de acuerdo al título de cada condómino.

Art. 31. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que

corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el artículo 504 del COOTAD, al valor de la propiedad urbana y se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 por mil) y un máximo del cinco por mil (5 por mil).

Para efectos de la presente ordenanza La cuantía del impuesto predial urbano del cantón La Libertad, se aplicará la Tarifa de 2,30/1000 (DOS PUNTO TREINTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 33. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos Por mil (2/1000) anual se aplicará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, acorde a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 34. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata se establecerá un recargo, tal como lo estipula el artículo 508 del COOTAD, es decir pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El Uno por mil (1/1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El dos por mil (2/1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

Para los contribuyentes comprendidos en el literal 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 Ordenamiento Territorial.

Art. 35.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO.- Determinados los valores individuales del suelo y construcciones, de forma separada e individualmente de

los predios intervenidos en el estudio catastral urbano, cumpliendo lo establecido en el artículo 505 del COOTAD, se determinará en valor de la propiedad mediante la suma aritmética de los avalúos del terreno más el de las construcciones.

**AVALÚO COMERCIAL = AVALÚO TERRENOS + AVALÚO
CONSTRUCCIONES**

Art. 36.- ÁREAS URBANAS EN ZONA DE RIESGO.- El Gobierno Municipal de La Libertad tomará todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales dando cumplimiento a lo expresado en el artículo 458 del COOTAD.

Art. 37. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-

El impuesto predial urbano 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. A partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo a la Ley.

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

CUADRO Nro.: 09

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	2%
Del 16 al 31 de mayo	1%
Del 1 al 30 de junio	0%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, tendrán el 10% de recargo sobre el impuesto principal.

Vencido el año fiscal, se recaudarán el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por el procedimiento coactivo.

Art. 38. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-

Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se 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.

Art. 39. -- EXCENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-

Están exentas del pago del impuesto lo determinado en el artículo 509 del COOTAD:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Para la presente ordenanza será considerados como zonas urbano – marginales, los sectores ubicados dentro de la Zona 5 y 6 del plano de zonificación del Cantón, por ser zonas con condiciones de menor cobertura en infraestructura y servicios urbanos, condiciones de porcentajes elevados en las NBI, déficit en la tenencia de la tierra, sectores informales en la construcción y tenencia de la vivienda.

DISPOSICION TRANSITORIA.-

Se deja constancia que para el año 2019 se empleó la Ordenanza que administro el catastro emitido en el bienio 2014-2015.

DISPOSICIONES FINALES

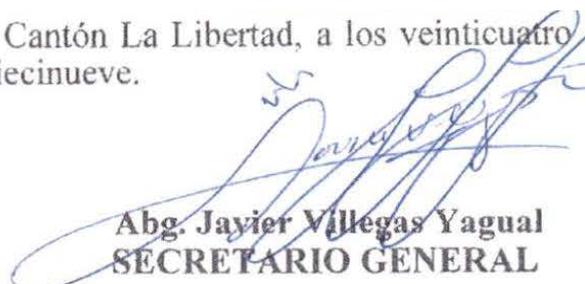
VIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Código Tributario, la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2020, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, Registro oficial y en el dominio web de la Municipalidad.

DEROGATORIA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda sin efecto la Ordenanza y Resoluciones que se opongan a la misma.

 firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Libertad, a los veinticuatro días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

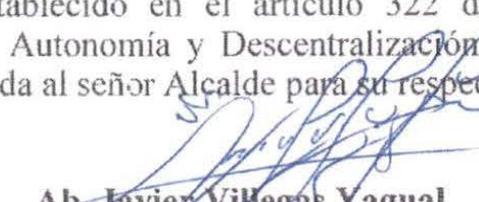

Sr. Víctor Valdivieso Córdova
ALCALDE DEL CANTÓN


Abg. Javier Villegas Yagual
SECRETARIO GENERAL

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
 DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA LIBERTAD**

La Libertad, 26 de diciembre del 2019.- a las 09h00.-

Certifico: Que, la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021**”, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinaria del 19 de diciembre del 2019, suspendida y reinstalada el 20 de diciembre del 2019; y, extraordinaria del 24 de diciembre del 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ordenanza que en tres ejemplares ha sido remitida al señor Alcalde para su respectivo dictamen.


Ab. Javier Villegas Yagual
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN LA LIBERTAD**

La Libertad, 26 de diciembre del 2019.- a las 12h45.-

Toda vez que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021**”, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinaria del 19 de diciembre del 2019, suspendida y reinstalada el 20 de diciembre del 2019; y, extraordinaria del 24 de diciembre del 2019, habiendo cumplido con las disposiciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, esta Alcaldía en uso de las facultades contenidas en el artículo 322, inciso cuarto de la misma ley, **SANCIONA** en todas sus partes la “**ORDENANZA QUE REGULA LA**

FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021”.

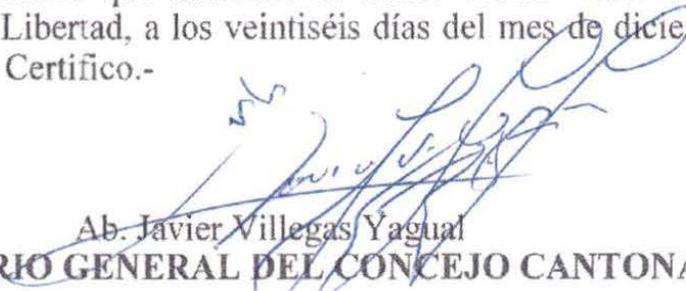


**Sr. Víctor Valdivieso Córdova
ALCALDE DEL CANTÓN LA LIBERTAD**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA LIBERTAD**

La Libertad, 26 de diciembre del 2019.- a las 14h23.-

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Señor Víctor Valdivieso Córdova, Alcalde del cantón La Libertad, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve. Lo Certifico.-



Ab. Javier Villegas Yagual

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

RAZON: Siento como tal y para fines de ley, que la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATRASTOS PREDIALES URBANOS LA DETERMINACIÓN, ADMIRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENO 2020 - 2021, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinaria del 19 de diciembre del 2019, suspendida y reinstalada el 20 de diciembre del 2019; y extraordinaria del 24 de diciembre del 2019.-

La Libertad, 23 de febrero de 2023.-



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ESTUARDO
TENELEMA QUISHPE**

Abg. José Estuardo Tenelema Quishpe
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LA LIBERTAD**



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

MG/AM

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.