

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Daule: Que reglamenta la emisión de la contribución especial de mejoras por las obras públicas generadoras de dicho tributo efectuadas durante los años 2017, 2018, 2019 y 2021	2
003-2023	Cantón Junín: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuestos a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	14
026-2023	Cantón Riobamba: Que determina la zona de beneficio o influencia sectorial de la obra “Rehabilitación integral del área recreativa del barrio Los Shyris”, para el cobro del tributo por contribución especial de mejoras	67
-	Cantón Santiago: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	74



EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- a)** El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son competentes para crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.
- b)** El artículo 301 de la Carta Magna dispone que solo por acto normativo de órgano competente se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones y agrega que: “Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”.
- c)** El artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen competencias exclusivas para: "...e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”; y conforme a su artículo 57 corresponde al concejo municipal: "...c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”.
- d)** El inciso primero del artículo 186 del COOTAD, prevé que los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos pueden crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras, generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción.
- e)** El artículo 569 del mencionado COOTAD, prescribe que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública; y agrega: “Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes”.
- f)** De conformidad con el artículo 575 del COOTAD, son sujetos pasivos de la contribución especial “los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se

establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al alcalde de conformidad con este Código”.

- g) El artículo 94 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define como gasto tributario: “los recursos que el Estado, en todos los niveles de gobierno, deja de percibir debido a la deducción, exención, entre otros mecanismos, de tributos directos o indirectos establecidos en la normativa correspondiente”.
- h) Según el artículo 31 del Código Tributario, la exención o exoneración tributaria es la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social.
- i) En el Registro Oficial Nro. 865 de 08 de enero de 2013, se publicó la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE, reformada mediante acto normativo promulgado el 05 de abril de 2023 y publicado en la Edición Especial del Registro Oficial 882 del 22 de mayo de 2023.
- j) En el Registro Oficial Nro. 299 de 13 de octubre de 2010, se publicó el REGLAMENTO DE PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.
- k) Mediante memorandos GADIMCD-DGDOT-SAC-2023-0042-M, GADIMCD-DGDOT-2023-0010-M, GADIMCD-DGOPM-2023-1503-M, GADIMCD-DGF-2023-1125-A-M, GADIMCD-DGF-2023-1125-B-M y GADIMCD-PSM-2023-1143-M, se emitieron los informes técnicos, económicos y legales aplicables.
- l) Corresponde a la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule fijar, de manera oportuna, simplificada y efectiva, una carga tributaria justa y revestida de juridicidad para los contribuyentes beneficiados por la ejecución de obras municipales durante los años 2017, 2018, 2019 y 2021, con la finalidad de lograr la sostenibilidad de las finanzas municipales y con ello garantizar la financiación de nuevas obras y servicios que son indispensables para el progreso del Cantón Daule; y,

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letras a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA EMISIÓN DE LA**

**CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS PÚBLICAS
GENERADORAS DE DICHO TRIBUTU EFECTUADAS DURANTE LOS AÑOS
2017, 2018, 2019 Y 2021 POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

CONSIDERANDO:

Que el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son competentes para crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que el artículo 301 de la Carta Magna dispone que solo por acto normativo de órgano competente se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones y agrega que: “Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”;

Que el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen competencias exclusivas para: "...e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”; y conforme a su artículo 57 corresponde al concejo municipal: "...c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute" ;

Que el inciso primero del artículo 186 del COOTAD, prevé que los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos pueden crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras, generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción;

Que el artículo 569 del mencionado COOTAD, prescribe que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública; y agrega: “Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes”;

Que de conformidad con el artículo 575 del COOTAD, son sujetos pasivos de la contribución especial “los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante

ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al alcalde de conformidad con este Código”;

Que el artículo 94 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define como gasto tributario: “los recursos que el Estado, en todos los niveles de gobierno, deja de percibir debido a la deducción, exención, entre otros mecanismos, de tributos directos o indirectos establecidos en la normativa correspondiente”;

Que según el artículo 31 del Código Tributario, la exención o exoneración tributaria es la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social;

Que en el Registro Oficial Nro. 865 de 08 de enero de 2013, se publicó la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE, reformada mediante acto normativo promulgado el 05 de abril de 2023 y publicado en la Edición Especial del Registro Oficial 882 del 22 de mayo de 2023;

Que en el Registro Oficial Nro. 299 de 13 de octubre de 2010, se publicó el REGLAMENTO DE PAGO DE LAS CONSTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE;

Que mediante memorandos GADIMCD-DGDOT-SAC-2023-0042-M, GADIMCD-DGDOT-2023-0010-M, GADIMCD-DGOPM-2023-1503-M, GADIMCD-DGF-2023-1125-A-M, GADIMCD-DGF-2023-1125-B-M y GADIMCD-PSM-2023-1143-M, se emitieron los informes técnicos, económicos y legales aplicables;

Que corresponde a la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule fijar, de manera oportuna, simplificada y efectiva, una carga tributaria justa y revestida de juridicidad para los contribuyentes beneficiados por la ejecución de obras municipales durante los años 2017, 2018, 2019 y 2021, con la finalidad de lograr la sostenibilidad de las finanzas municipales y con ello garantizar la financiación de nuevas obras y servicios que son indispensables para el progreso del Cantón Daule; y,

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letras a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA EMISIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS PÚBLICAS GENERADORAS DE

DICHO TRIBUTO EFECTUADAS DURANTE LOS AÑOS 2017, 2018, 2019 Y 2021 POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene como objeto establecer la contribución especial de mejoras a los bienes inmuebles beneficiados por las obras municipales efectuadas durante los años 2017, 2018, 2019 y 2021.

Artículo 2.- Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza serán de aplicación obligatoria a los propietarios de los bienes inmuebles de la cabecera cantonal de Daule beneficiados por las obras públicas, efectuadas durante los años 2017, 2018, 2019 y 2021 cuya recepción en la actualidad es de carácter definitivo, generadoras de contribución especial de mejoras. Exceptuase la Parroquia Urbana Magro.

Artículo 3.- Hecho generador.- Está constituido por el beneficio proporcionado a los propietarios de los bienes inmuebles urbanos de la zona de influencia.

Artículo 4.- Sujeto activo.- El sujeto activo de la contribución especial de mejoras es el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule en cuya jurisdicción se ejecutaron las obras.

Artículo 5.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de la contribución especial de mejoras los propietarios de los bienes inmuebles urbanos de la cabecera cantonal de Daule, a excepción de la Parroquia Urbana Magro.

Artículo 6.- Listado de obras sujetas a la emisión de la contribución especial de mejoras.- Se establecen como obras públicas generadoras de la emisión de la contribución especial de mejoras las siguientes:

APERTURA, CONSTRUCCIÓN DE VÍAS DE REGENERACIÓN URBANA	PAVIMENTACIÓN, DE VÍAS DE TODA CLASE / REGENERACIÓN URBANA	ENSANCHE DE TODA CLASE / REGENERACIÓN URBANA	Y /	COSTO TOTAL
REGENERACIÓN URBANA ACCESO A LA CIUDAD DE DAULE, ACCESO SUR DE LA AV. VICENTE PIEDRAHITA, TRAMO 1 COMPRENDIDO ENTRE LA PLAZA CÍVICA Y VÍA PERIMETRAL E48 HASTA LA CALLE SOLEDAD CON UNA LONGITUD DE 1777.00 METROS (ACCESO SUR, VÍA A NOBOL)				8.293.655,90
REGENERACIÓN URBANA: ACCESO A LA CIUDAD DE DAULE, ACCESO ESTE DE LA AV. DAULIS, TRAMO 3, COMPRENDIDO ENTRE LA VIA PERIMETRAL E48 HASTA CALLE JOSÉ VELEZ				4.022.977,38

CON UNA LONGITUD DE 702.00 METROS (ACCESO ESTE VÍA E485)	
--	--

<u>PLAZAS, PARQUES Y JARDINES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>
CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO DEPORTIVO LA YOLITA	919.587,98
CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE RECREACIONAL Y CANCHA EN EL SECTOR AGRÍCOLA CHINA (LOS ÁLAMOS)	409.349,87
CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE ACUÁTICO EN LA CABECERA CANTONAL DE DAULE	686.729,22
CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR MARIANITA 1 DE LA CABECERA CANTONAL DE DAULE	983.120,42
CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR SINDICATO DE CHOFERES DE LA CABECERA CANTONAL DEL CANTÓN DAULE	264.719,25
CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE TEMÁTICO SKATE Y CICLISMO EN LA CABECERA CANTONAL DEL CANTÓN DAULE	626.401,57
CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL SECTOR MARIANITA 4 DE LA CABECERA CANTONAL DEL CANTÓN DAULE	208.262,63

<u>OTRAS OBRAS / MERCADO</u>	<u>COSTO TOTAL</u>
RECONSTRUCCIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL SANTA CLARA DE LA CABECERA CANTONAL DEL CANTÓN DAULE	1.950.509,97

Artículo 7.- Base imponible de la contribución especial de mejoras.- La base de este tributo será el costo total de las obras descritas en el artículo 6 de la presente ordenanza, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establece en este acto normativo.

Artículo 8.- Establecimiento de exención parcial.- Se absorbe con cargo al presupuesto de egresos municipal el importe de la exención parcial de la Contribución Especial de Mejoras que asciende al ochenta por ciento (80%) del costo total de las obras señaladas en el artículo 6 de la presente ordenanza, por razones de orden económico y social.

Artículo 9.- Porcentajes de los costos de obras a reembolsar.- Los valores de las obras públicas, recibidas con carácter definitivo, previstas en este acto normativo se reembolsarán en los porcentajes señalados a continuación:

TIPO DE OBRAS	RECUPERACIÓN
Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de	20%

vías de toda clase	
Plazas, parques y jardines	20%
Otras obras	20%

Artículo 10.- Vigencia del tributo.- La recuperación de los valores relacionados con el costo de las mencionadas obras efectuadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule se fija en los siguientes plazos, según el tipo de obra, de acuerdo al siguiente detalle:

TIPO DE OBRAS	AÑOS
Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase	10
Plazas, parques y jardines	10
Otras obras	10

Artículo 11.- Fórmula para calcular la Contribución Especial de Mejoras.- Para el cálculo de la contribución especial de mejoras atribuible a cada bien inmueble que conforma la zona influencia, se aplicarán las siguientes fórmulas:

a) CEM total de cada predio = $\frac{\text{Avalúo comercial de cada predio de la zona de influencia}}{\text{Avalúo comercial de todos los predios beneficiados}} \times \text{Monto de la obra a recuperar}$

El coeficiente que resulte de dividir el avalúo comercial de cada propiedad que conforma la zona de influencia para el total de los avalúos comerciales de los predios beneficiados será multiplicado por el monto de la obra a recuperar, el valor resultante de esta última operación será el que corresponda pagar al contribuyente por contribución especial de mejoras.

b) CEM Anual = $\frac{\text{CEM Total de cada predio}}{\text{Años de cobro}}$

El valor anual a pagar por el contribuyente será el producto de la división entre el monto total de la CEM atribuible a cada bien inmueble que conforma la zona influencia para los años de vigencia del tributo.

Artículo 12.- De la determinación de la Contribución Especial de Mejoras.- La determinación de la contribución especial de mejoras se realizará conforme lo previsto en el Capítulo V denominado “DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS DE LOS GOBIERNOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS”, de la Sección XII nombrado “OTROS IMPUESTOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS”, del título IX relativo a las “DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES” del COOTAD; la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE

OBRAS EFECTUADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE; y, el REGLAMENTO DE PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA

Las obras públicas sujetas a la emisión de la Contribución Especial de Mejoras detalladas en esta Ordenanza son catalogadas como obras de beneficio sectorial. La zona de influencia consta graficada en el anexo 1 del presente acto.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA EMISIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS PÚBLICAS GENERADORAS DE DICHO TRIBUTOS EFECTUADAS DURANTE LOS AÑOS 2017, 2018, 2019 Y 2021 POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE** entrará en vigencia desde el momento de su aprobación, sin perjuicio de su publicación, que deberá realizarse en la Gaceta Oficial y Tributaria Municipal, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS 05 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS.



Firmado electrónicamente por:
WILSON FIDEL
CANIZARES VILLAMAR

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE



Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
MARTILIN SALAZAR
MARTINEZ

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

CERTIFICO.- Que la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA EMISIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS PÚBLICAS GENERADORAS DE DICHO TRIBUTOS EFECTUADAS DURANTE LOS AÑOS 2017, 2018, 2019 Y 2021 POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en sesión **extraordinaria** celebrada el **04 de diciembre de 2023** y sesión **ordinaria** del **05 de diciembre de 2023**, en primero y segundo debate, respectivamente.

Daule, **05 de diciembre de 2023**



Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
MARTILIN SALAZAR
MARTINEZ

Abg. Martha Tania Salazar Martínez

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA EMISIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS PÚBLICAS GENERADORAS DE DICHO TRIBUTOS EFECTUADAS DURANTE LOS AÑOS 2017, 2018, 2019 Y 2021 POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE** y ordeno su **PROMULGACIÓN** en la Gaceta Oficial y Tributaria Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, 12 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
WILSON FIDEL
CANIZARES VILLAMAR

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

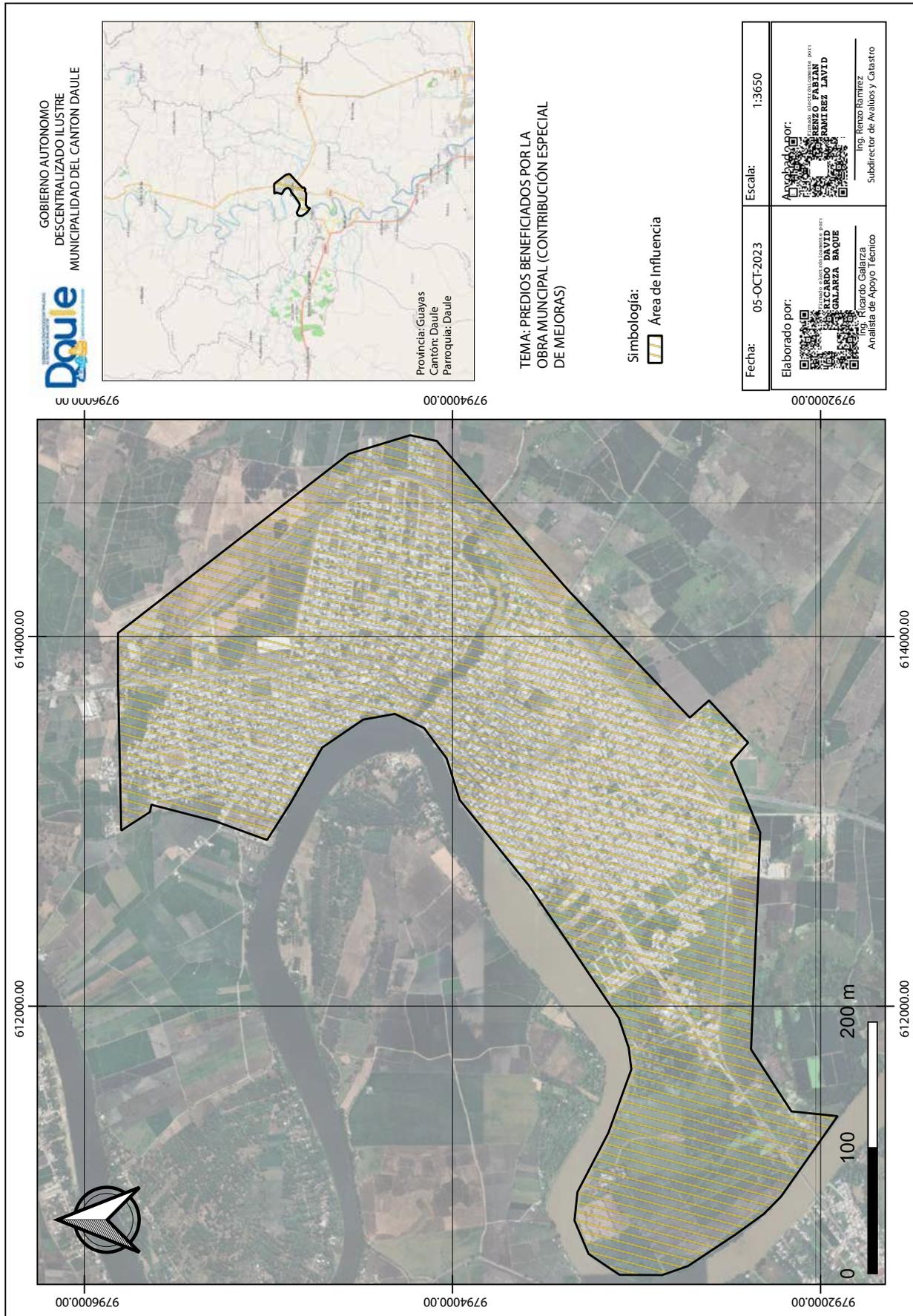
CERTIFICO.- Que el Señor Alcalde del cantón Daule sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y Tributaria Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA EMISIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LAS OBRAS PÚBLICAS GENERADORAS DE DICHO TRIBUTOS EFECTUADAS DURANTE LOS AÑOS 2017, 2018, 2019 Y 2021 POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**, el 12 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
MARILIN SALAZAR
MARTINEZ

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

ANEXO 1



**ORDENANZA No. 003-2023****EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN JUNIN****CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...] m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”

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

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, "elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Junín conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio

nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que, el COOTAD en el artículo 489, letra c), establece como fuente de la obligación tributaria a las "ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el COOTAD en el artículo 491, letra b), establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal "el impuesto sobre la propiedad rural";

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

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

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece respecto a la actualización de los impuestos, que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio 2024-2025.

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece la revisión y aprobación la realizó el concejo Municipal, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; determinando a la tarifa progresiva como la más idónea analizando su objeto, el de establecer tasas diferenciales cuyo impacto económico se va a acrecentando en la medida en que el monto del hecho generador es mayor, decreciendo por el contrario, cuando dicho monto resulta menor.

Que, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que 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 mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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;

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

Que, el COOTAD en sus artículos 494 y subsiguientes, establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín (en adelante GAD Junín), por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales;

Que, El Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

Que, la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores, agrega y modifica algunos articulados de la normativa vigente, que establecen obligaciones respecto a la determinación del avalúo de los bienes inmuebles; y,

Que, El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, deroga o modifica artículos del COOTAD relacionados a la valoración de bienes inmuebles;

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN JUNÍN

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín (GAD Junín), es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Junín.

Artículo 3.- OBJETO.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, centros poblados y cabeceras parroquiales rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo 4.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Predio Urbano.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

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

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón

Sectores Homogéneos).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD JUNÍN.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón JUNÍN.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo 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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2022-003-A Normas Técnicas Nacional de Catastros
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Artículo 5. - DEL REGLAMENTO CATASTRAL. - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará además la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de Procedimientos e Instructivos de trámites una vez elaborados y aprobados.

Artículo 6.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, en formato físico o digital;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;

TÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 7.- DOMINIO O PROPIEDAD.- 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.

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Artículo 8.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 9.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Junín deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitario en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón Junín.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados y rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 10.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifuncional y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 11.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Jefe de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

El Jefe de Avalúos y Catastro queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales.

A la Dirección Financiera, a través del Departamento Municipal de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos.

A la Dirección de Planificación Territorial o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 12. - DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

- a) El catastro de los predios:
 - El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
 - El registro de predios mostrencos;
 - El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).
- b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:
 - Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
 - Fotografías aéreas, Ortofotos georeferenciadas, y restitución cartográfica.
 - Imágenes de satélite.

- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Jefatura de Avalúos y Catastros, los propietarios y poseionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Junín para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Jefatura de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD Junín.

El Jefe de Avalúos y Catastros, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 13.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 14.- INVENTARIO CATASTRAL. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su

consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, a través del área de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Junín, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2024-2025, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 16.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS.

- El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) **Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.**
- Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) **Predio sin edificación.-** Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 17.- DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la oficina de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Junín y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 18.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-

El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el GAD Junín, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Junín.
- Matrícula inmobiliaria,
- Clave catastral,
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, calles, Barrio, parroquia, etc.)
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

Los Notarios enviarán en medios digitales a las oficinas de Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta Dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 19.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Restricciones.
7. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Artículo 20.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.- Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) El avalúo 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;
- c) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- d) 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.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

20.1. AVALÚO DEL TERRENO

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la jefatura de Avalúos y Catastros.

20.2. CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por los Factores de Afectación y por la superficie del terreno.

$$AT = VUS \times FA \times ST$$

AT: Avalúo del terreno

VUS = Valor unitario del suelo

FA: Factores de Afectación

ST: Superficie de terreno

Para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de afectación y el producto de éste no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior. Para efectos de su cálculo se utilizará la siguiente fórmula y factores de ajustes:

Factores de Ajuste

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad y sobre todo realizando un análisis en función de la realidad del cantón, y en función de la ficha catastral; a continuación, se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación catastral.

Frente

Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 7 metros, el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 7 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en zona o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a 7 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del Valor Catastral Unitario de Suelo Urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 6 m., el factor será igual a 1.00.

Es importante señalar que la municipalidad puede cambiar el valor de la constante en función de la normativa de regulación urbana existente, la misma que tiene sus reglamentos establecidos por sectores.

Fórmula:

$$Ff = \sqrt{(F/k)} \text{ (no será mayor a 1) ni menor a 0.94}$$

Simbología:

Ff: Factor de frente

F: Frente del predio en estudio

k: Coeficiente igual 6

Profundidad

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente

Se aplica cuando la relación sea mayor a cuatro, y no será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea menor a 4 veces, en estos casos el factor será 1 Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.94

Fórmula:

$$Fp = \sqrt{(F/p) k}$$

Simbología:

Fp: Factor por profundidad.

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

k: Coeficiente igual a 4.

Topografía

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso, el porcentaje o factor a utilizarse esta acorde a la tabla que a continuación se indica:

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Semi Plano	0.99
Pendiente Tenue	0.98
Pendiente pronunciada	0.95
Pendiente Excesiva	0.94

Factor Forma.

Los predios pueden tener formas diversas, en el caso particular del cantón Junín, se ha podido comprobar que las formas por lo general son regulares, pero para los casos donde la forma sea irregular se ha establecido la siguiente metodología para poder encontrar el factor forma del predio, para esto se ha establecido una matriz donde se analiza 2 variables, por una parte el número de lados y por otra el número de ángulos rectos internos existentes del predio, con esta matriz lo que queremos llegar a concluir es que en caso de que un predio tenga las peores condiciones en cuanto a su forma, tendrá un factor de 0,7, y en caso de que tenga las condiciones óptimas (4 lasos, 4 ángulos rectos) el factor sea 1, es decir no altere el costo del predio, con esto se cubre las posibilidades múltiples que existen para poder describir la forma del predio.

		N° Ángulos Rectos									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o +
N° Lados	3	0.94	0.94								
	4	0.94	0.95	0.96		1					
	5	0.96	0.97	0.98	0.99						
	6	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99				
	7	0.94	0.94	0.95	0.96	0.98	0.99				
	8	0.94	0.45	0.95	0.96	0.98	0.99	0.99			
	9 o +	0.94	0.94	0.95	0.96	0.96	0.96	0.98	0.98	0.99	0.99

En función de la cantidad de lados y de números de ángulos rectos existentes se escoge el coeficiente que este en la intersección de las 2 variables.

Factor de superficie

Es el ajuste que se obtiene de la relación existente entre la superficie de un predio comparado con el lote tipo catastral. Este factor no aplicará en aquellos predios ubicados en zonas, fraccionamientos, parques o corredores industriales o cuando cuenten con las características de parques industriales; en estos casos el valor catastral unitario de suelo publicado o provisional considerará el ajuste correspondiente.

SUPERFICIE m2	COEFICIENTE
1 1.00-1,200.00	1.00
2 1,201.00-2,500.00	0.98
3 2,501.00-5,000.00	0.96
4 más de 5,000-	0.94

Factor Localización dentro de la manzana

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.80 de su precio valor absoluto.

Intermedio	1.00
Interior (sin acceso propio)	0.80
Esquinero	1.05
En Cabecera	1.10
Manzanero	1.20

Características del suelo

SECO	1.00
INUNDABLE	0.80
INESTABLE	0.80
ROCOSO	0.95

Factor Accesibilidad a servicios (Alcantarillado, Agua Potable, Energía Eléctrica)

Tres servicios	1.00
Dos Servicios	0.95
Un Servicio o menos	0.80

Factor Material de vías

HORMIGÓN ARMADO	1.00
ASFALTO	1.00
ADOQUÍN	0.96
DOBLE RIEGO	0.94
LASTRADO	0.90
TIERRA	0.88
Empedrada	0.94

Factor Infraestructura complementaria y servicios (Aceras, Bordillos, teléfono Fijo, Recolección de calles, aseo de calles)

3 servicios	1.00
2 servicios	0.98
1 servicios	0.90

20.3. AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo 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, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

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 asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

20.4. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual.

La Depreciación

Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

$$Ac = Sc \times Fa \times Fc \times Ec \times Fd$$

Ac: Avalúos de la construcción

Sc: Superficie de piso/bloque

Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción

Fc: Factor de correlación

Ec: Estado de Conservación

Fd. Factor de depreciación

COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Estructura

- Columnas
- Vigas y Cadenas
- Contrapiso
- Paredes
- Escaleras
- Cubierta/Entrepiso

Acabados

- Revestimiento de Pisos
- Revestimiento Paredes interior
- Revestimiento paredes exterior
- Puertas
- Tumbado
- Cubierta
- Ventana
- Vidrios

Instalaciones

- Eléctrica
- Sanitarias
- Agua Potable
- Baños
- Especiales

Estado de conservación

- Muy Bueno
- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruina

Los factores a aplicar en cada elemento constructivo, son:

CUBRE VENTANA				CLOSET				SANITARIAS				BAÑOS													
No Tiene	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Caña	Aluminio	Enrollable	Madera Malla	No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio/Tol Hierro	No Tiene	Pozo Ciego	Servidas	Lluvias	Canaliz. Comb.	No Tiene	Letrina	Baño Común	Medio Baño	Un Baño	Dos Baños	Tres Baños	Cuatro Baños	+ de Cuatro Baños
-	0.1850	0.4090	0.0870	-	0.1920	0.6290	0.0210	-	0.8820	0.3010	0.1920	-	0.1090	0.1530	0.1530	0.5490	-	0.0310	0.0530	0.0970	0.1330	0.0266	0.3990	0.5320	0.6660
ELÉCTRICAS				ESPECIALES																					
No Tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas	No Tiene	Hidro./Sauna	Piscina	Aire Central	Escalera Eléctrica																	
-	0.59400	0.62500	0.64600	0.00000	0.50000	0.60000	0.50000	0.50000																	

Obtenida la sumatoria de los factores de cada uno de los componentes de la construcción se lo multiplicará por el Factor de Correlación:

Para el primer piso: 25.0

A partir del segundo piso: 22.0

Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones

Este cuadro que a continuación se presenta proviene de un análisis realizado y está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para este tipo de construcciones, obtenida de las distintas fuentes tal como de la cámara de la construcción y libros especialistas en el tema.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
ACERO / HIERRO	EDIFICIOS	70	10
ACERO / HIERRO	CASAS	55	9
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	55	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5

MADERA	CASAS	30	3
--------	-------	----	---

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

Estado de conservación. - de acuerdo al estado de conservación que tengan cada una de las construcciones se utilizara la siguiente tabla con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.05
BUENO	1.00
REGULAR	0.84
MALO	0.60
RUINA	0.30

DEPRECIACIÓN

Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

Edad en Años	ESTRUCTURA						
	H.A.	Hiero	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tapial
0-2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88
7-8	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.60	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
31-22	0.70	0.70	0.68	0.50	0.68	0.58	0.56
23-24	0.68	0.68	0.66	0.46	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.40	0.68	0.44	0.44
31-32	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.30	0.30
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.46	0.42	0.36	0.29	0.34	0.25	0.25
55-56	0.45	0.43	0.40	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	0.40	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.21	0.31
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.20	0.20
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0.20
77-80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0.20
81-84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
85-88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
89 +	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.20	0.20

PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

El avalúo de las mejoras, adicionales constructivos e instalaciones especiales, se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento que se adicione a la construcción.

Vida útil de los adicionales constructivos y valor residual

La vida útil o vida técnica y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo con el Material.

El valor los adicionales constructivos y de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral, mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	55.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2		50	10%
Cubierta hasta los 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	208.70	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	96.71	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	63.82	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Caña	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambra de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	46.11	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Cesped Sintético	m2.	12.00	3	10%
Cancha Cesped natural	m2.	3.00	5	10%

Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones.

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LOS ADICIONALES

En caso de los adicionales que se ha considerado en la presente metodología tal como cerramientos, muros, piscinas, etc., se aplicará los siguientes factores para afectar al precio del avalúo de los adicionales del predio, estos factores están en función del estado de conservación y mantenimiento que tenga el predio:

COEFICIENTES DE
CORRECCIÓN AL VALOR
DEL ADICIONAL
CONSTRUCTIVO

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.84
REGULAR	0.60
MALO	0.30

El avalúo de la propiedad será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

$AV = AT + AC + AAC$

TÍTULO IV DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 21.- OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL.-

Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Junín.

Artículo 22.- TRIBUTO APLICABLE.- Los predios del cantón Junín están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el COOTAD.

Artículo 23.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto predial es el GAD Junín.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Junín.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 25.- ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL.- La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Junín, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y los departamentos de Rentas y de Tesorería.

Artículo 26.- AVALÚO IMPONIBLE. El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Jefatura de Avalúos y Catastros, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de los

departamentos de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional donde se determina que la tarifa progresiva como la más idónea y una vez que se ha analizado su objeto; se ha logrado establecer que las tasas diferenciales cuyo impacto económico se va a acrecentando en la medida en que el monto del hecho generador es mayor, decreciendo por el contrario, cuando dicho monto resulta menor.

En términos generales se considera que las tarifas progresivas son el tipo de tasa más justo y equitativo, pues al tomar en cuenta la disparidad de recursos entre los contribuyentes, mantienen vigente el viejo principio tributario que aconseja que los ciudadanos deben contribuir a las cargas públicas en una proporción lo más cercana posible a sus respectivas capacidades económicas.

Por lo que se dispone que el valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, a partir del primer día de enero, será el que resulte de aplicar la tarifa progresiva, aprobado en la presente ordenanza para lo cual se aplicara lo dispuesto en el cuadro siguiente:

TARIFA PROGRESIVA		Rango en Remuneraciones Básica Unificadas		Tarifa al excedente	Rango
RBU		-	25,00	1,00	1
		25,01	100,00	1,05	2
		100,01	200,00	1,10	3
		200,01	300,00	1,15	4
		300,01	En adelante	1,20	5

Artículo 28.- RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.
- d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro; y,
- f) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 29.- EXENCIONES DE LOS IMPUESTOS. - Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

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

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

- 1.4. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
 - 1.5. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.
2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:
 - 2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
 - 2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
 - 2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.
- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.
 - En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.
 - En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.
- 2.3.1. La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:
- Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.
 - Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.
 - Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

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

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

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

Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público, o su equivalente, que el Director Financiero solicitará a la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
 - Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
 - Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.
4. Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.
5. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención conforme lo establece la norma dictada para tal efecto.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 20 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

TITULO V CAPITULO I

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

ARTICULO 30.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 31.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

ARTICULO 32.- SUJETOS ACTIVO.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.

ARTICULO 33.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e industrias que se encuentren en un predio rural, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de América, o del veinte por ciento del valor del predio, éstas no serán consideradas para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto; y,

b) Si las maquinarias o industrias tuvieran por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

ARTÍCULO 34.- VALORACION DE LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales serán valorados mediante:

- 1.- Aplicación de los elementos de valor del suelo
- 2.- Valor de las Edificaciones
- 3.- Valor de Reposición previstos en este Código.

ARTICULO 35.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

ARTICULO 36.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y

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

a.-) Valor de terrenos
Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON JUNÍN

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 5.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	94	1,88	7546	6771	5997	5222	4447	3673	3506	3339	3172	3005	2838	2671	2504	2504
2	83	1,66	6663	5979	5295	4611	3927	3243	3096	2948	2801	2653	2506	2359	2211	2211
3	72	1,44	5780	5186	4593	4000	3407	2813	2685	2557	2430	2302	2174	2046	1918	1918
4	61	1,22	4897	4394	3891	3389	2886	2383	2275	2167	2058	1950	1842	1733	1625	1625
5	50	1	4014	3602	3190	2778	2366	1954	1865	1776	1687	1598	1510	1421	1332	1332
6	39	0,78	3131	2809	2488	2167	1845	1524	1455	1385	1316	1247	1177	1108	1039	1039
7	28	0,56	2248	2017	1786	1555	1325	1094	1044	995	945	895	845	796	746	746
8	17	0,34	1365	1225	1085	944	804	664	634	604	574	543	513	483	453	453
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: 1776
1.0000
Superficie Predominante de zona: 5.0000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 4.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
1	94	1,54	6053	5094	4134	3184	2233	2026	1819	1612	1406	1199	992	786	579	579
2	83	1,36	5345	4498	3651	2811	1971	1789	1606	1424	1241	1059	876	694	511	511
3	72	1,18	4636	3902	3167	2438	1710	1552	1393	1235	1077	918	760	602	443	443
4	61	1	3928	3305	2683	2066	1449	1315	1181	1046	912	778	644	510	376	376
5	50	0,82	3220	2709	2199	1693	1188	1078	968	858	748	638	528	418	308	308
6	39	0,64	2511	2113	1715	1321	926	841	755	669	583	497	412	326	240	240
7	28	0,46	1803	1517	1232	948	665	603	542	480	419	357	296	234	172	172
8	17	0,28	1095	921	748	576	404	366	329	292	254	217	179	142	105	105
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: 2683
0.1000 - 0.1500
Superficie Predominante de zona:

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 3.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
1	94	1,31	8028	6755	5483	4222	2961	2687	2413	2139	1864	1590	1316	1042	768	768
2	83	1,15	7088	5965	4842	3728	2615	2372	2130	1888	1646	1404	1162	920	678	678
3	72	1	6149	5174	4200	3234	2268	2058	1848	1638	1428	1218	1008	798	588	588

4	61	0,8 5	5209	4384	3558	2740	1922	174 4	1566	138 8	121 0	1032	854	676	498	498	
5	50	0,6 9	4270	3593	2917	2246	1575	142 9	1283	113 8	992	846	700	554	408	408	
	39	0,5 4	3331	2803	2275	1752	1229	111 5	1001	887	774	660	546	432	319	319	
7	28	0,3 9	2391	2012	1633	1258	882	800	719	637	555	474	392	310	229	229	
8	17	0,2 4	1452	1222	992	764	536	486	436	387	337	288	238	188	139	139	
			0,23 2	0,23 2	0,23 2	0,23 2	0,23 2	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **420**
 Superficie Predominante de zona: **0**
0.1000 - 0.1500

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES														
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000	
			1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14	
1	94	1,88	6977	5871	4766	3670	2574	2335	2097	1859	1620	1382	1144	906	667	667	
2	83	1,66	6161	5184	4208	3240	2272	2062	1852	1641	1431	1220	1010	800	589	589	
3	72	1,44	5344	4497	3650	2811	1971	1789	1606	1424	1241	1059	876	694	511	511	
4	61	1,22	4528	3810	3093	2381	1670	1515	1361	1206	1052	897	742	588	433	433	
5	50	1	3711	3123	2535	1952	1369	1242	1115	989	862	735	608	482	355	355	
6	39	0,78	2895	2436	1977	1523	1068	969	870	771	672	573	475	376	277	277	
7	28	0,56	2078	1749	1420	1093	767	696	625	554	483	412	341	270	199	199	
8	17	0,34	1262	1062	862	664	465	422	379	336	293	250	207	164	121	121	
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **2535**
 Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES														
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000	
			2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75	
1	94	1,54	7024	6303	5582	4861	4140	3419	3264	3108	2953	2797	2642	2487	2331	2331	
2	83	1,36	6202	5566	4929	4292	3656	3019	2882	2744	2607	2470	2333	2196	2058	2058	
3	72	1,18	5380	4828	4276	3723	3171	2619	2500	2381	2262	2143	2024	1905	1786	1786	
4	61	1	4558	4090	3623	3155	2687	2219	2118	2017	1916	1815	1714	1614	1513	1513	
5	50	0,82	3736	3353	2969	2586	2202	1819	1736	1653	1571	1488	1405	1323	1240	1240	
6	39	0,64	2914	2615	2316	2017	1718	1419	1354	1290	1225	1161	1096	1032	967	967	
7	28	0,46	2092	1878	1663	1448	1233	1018	972	926	880	833	787	741	694	694	
8	17	0,28	1270	1140	1010	879	749	618	590	562	534	506	478	450	422	422	
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **2017**

Superficie Predominante de zona: **1.0000 - 5.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE 4.3

CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 0.0500	0.0500 0.1000	0.1000 0.1500	0.1500 0.2000	0.2000 0.2500	0.2500 0.5000	0.5000 1.0000	1.0000 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 20.0000	20.0000 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,8
1	94	1,54	4151	3734	3317	2900	2483	2066	1976	1887	1797	1707	1617	1527	1437	1437
2	83	1,36	3665	3297	2929	2561	2193	1825	1745	1666	1587	1507	1428	1349	1269	1269
3	72	1,18	3179	2860	2541	2221	1902	1583	1514	1445	1376	1307	1239	1170	1101	1101
4	61	1	2693	2423	2152	1882	1611	1341	1283	1224	1166	1108	1049	991	933	933
5	50	0,82	2208	1986	1764	1543	1321	1099	1051	1004	956	908	860	812	765	765
6	39	0,64	1722	1549	1376	1203	1030	857	820	783	745	708	671	634	596	596
7	28	0,46	1236	1112	988	864	740	616	589	562	535	508	482	455	428	428
8	17	0,28	751	675	600	524	449	374	357	341	325	309	292	276	260	260
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **1166**

Superficie Predominante de zona: **5.0000 - 10.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE 5.4

CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 0.1500	0.1500 0.2000	0.2000 0.2500	0.2500 0.5000	0.5000 1.0000	1.0000 5.0000	5.0000 10.0000	10.0000 20.0000	20.0000 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85
1	94	1,88	2711	2444	2178	1911	1645	1378	1321	1264	1206	1149	1091	1034	976	976
2	83	1,66	2394	2158	1923	1688	1452	1217	1166	1116	1065	1014	964	913	862	862
3	72	1,44	2076	1872	1668	1464	1260	1056	1012	968	924	880	836	792	748	748
4	61	1,22	1759	1586	1413	1240	1067	895	857	820	783	745	708	671	634	634
5	50	1	1442	1300	1158	1017	875	733	703	672	642	611	580	550	519	519
6	39	0,78	1125	1014	904	793	682	572	548	524	500	477	453	429	405	405
7	28	0,56	808	728	649	569	490	411	393	376	359	342	325	308	291	291
8	17	0,34	490	442	394	346	297	249	239	229	218	208	197	187	177	177
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **611**

Superficie Predominante de zona: **10.0000 - 20.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.11

CLASE	DE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
TIER RA	PRO M	COR R.	1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0	
1	94	1,88	1621 31	131600	1013 32	710 64	407 96	342 16	276 36	210 56	144 76	789 6	131 6	0	0	0	
2	83	1,66	1431 58	116200	8947 4	627 48	360 22	302 12	244 02	185 92	127 82	697 2	116 2	0	0	0	
3	72	1,44	1241 86	100800	7761 6	544 32	312 48	262 08	211 68	161 28	110 88	604 8	100 8	0	0	0	
4	61	1,22	1052 13	85400	6575 8	461 16	264 74	222 04	179 34	136 64	939 4	512 4	854	0	0	0	
5	50	1	8624 0	70000	5390 0	378 00	217 00	182 00	147 00	112 00	770 0	420 0	700	0	0	0	
6	39	0,78	6726 7	54600	4204 2	294 84	169 26	141 96	114 66	873 6	600 6	327 6	546	0	0	0	
7	28	0,56	4829 4	39200	3018 4	211 68	121 52	101 92	823 2	627 2	431 2	235 2	392	0	0	0	
8	17	0,34	2932 2	23800	1832 6	128 52	737 8	618 8	499 8	380 8	261 8	142 8	238	0	0	0	
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **70000**
0.050
 Superficie Predominante de zona: **0.100**
0

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 5.1	1.805	1.594	1.382	1.171	960	749	538	326
SH 4.2	2.234	1.973	1.711	1.450	1.189	927	666	404
SH 3.2	2.964	2.617	2.270	1.923	1.576	1.230	883	536
SH 5.2	2.576	2.274	1.973	1.671	1.370	10.69	767	466
SH 4.1	1.680	1.483	1.287	1.090	893	697	500	304
SH 4.3	971	857	744	630	516	403	289	176
SH 5.4	620	548	475	403	330	257	185	112

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de

aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR	1.0000
IRREGULAR	0.9900
MUY IRREGULAR	0.9800

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL	1.0000
CABECERA CANTONAL	0.98709
CABECERA PARROQUIAL	0.9760
ASENTAMIENTO URBANOS	0.96006

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a	0.0500
0.0501 a	0.1000

0.1001 a	0.1500
0.1501 a	0.2000
0.2001 a	0.2500

0.2501 a	0.5000
0.5001 a	1.0000
1.0001 a	5.0000
5.0001 a	10.0000
10.0001 a	20.0000
20.0001 a	50.0000
50.0001 a	100.0000
100.0001 a	500.0000
+ de 500.0001	

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA	1.0000
PENDIENTE LEVE	0.9850
PENDIENTE MEDIA	0.9700
PENDIENTE FUERTE	0.9600

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	1.0000
PARCIAL	0.9870
OCASIONAL	0.9730
NO TIENE	0.9420
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	1.0000
SEGUNDO ORDEN	0.9800
TERCER ORDEN	0.9760
HERRADURA	0.9420
FLUVIAL	0.9530
LÍNEA FÉRREA	0.9640
NO TIENE	0.9300
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
DESLAVES	0.7000
HUNDIMIENTOS	0.7000
VOLCÁNICO	0.7000
CONTAMINACIÓN	0.7000
HELADAS	0.7000
INUNDACIONES	0.7000
VIENTOS	0.7000
NINGUNA	1.0000
5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE	0.9850
MODERADA	0.9700
SEVERA	0.9600
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
EXCESIVO	0.9600
MODERADO	0.9800
MAL DRENADO	0.9600
BIEN DRENADO	1.0000
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
5 INDICADORES	1.0000
4 INDICADORES	0.9890
3 INDICADORES	0.9770
2 INDICADORES	0.9650
1 INDICADOR	0.9530
0 INDICADORES	0.9420

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad dan la posibilidad de múltiples

enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

ARTÍCULO 37.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 38.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 39.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 3.00/1000 (TRES X MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 40.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

ARTICULO 41.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.- Están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

ARTICULO 42.- DEDUCCIONES.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectuara las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

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

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

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

CAPITULO II DE LA RECAUDACION DE LOS IMPUESTOS

A LOS PREDIOS RURALES

ARTICULO 43.- NOTIFICACION DE NUEVOS AVALUOS.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios teleinformáticas conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

ARTÍCULO 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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.

TITULO VI CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 45.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Junín, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.

6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefatura del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Artículo 46.- RECIBOS PROVISIONALES.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito a la Jefatura de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 30.

Artículo 47.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES.- Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefatura del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Artículo 48.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

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

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

Artículo 49.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

Antecedente legal sobre el cobro desde marzo.

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1

Artículo 50.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

Artículo 51.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO. Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Artículo 52.- INTERÉS DE MORA.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Artículo 53.- COACTIVA.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 54.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Artículo 55.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN JUNÍN.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Junín. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

CAPÍTULO II DE LOS RECLAMOS

Artículo 56. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma Administración Tributaria Municipal. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 57.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director de Planificación cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto; y al Jefatura de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefatura de Avalúos y Catastro atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 58.- DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación. A su vez el Contribuyente coordinará con esta Jefatura para verificar la petición.

TÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 59.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFATURA DE REGISTRO CIVIL. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Junín, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- Certificado de Solvencia emitido por el Cuerpo de Bomberos.
- Informe Técnico de Riesgo
- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD Junín solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Jefatura de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
 - b. Particiones entre condóminos.
 - c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
 - d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Jefatura de Avalúos y Catastros.

- a. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Jefatura o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al Gobierno Municipal un reporte de los ciudadanos y ciudadanas de 65 años en adelante, que hayan fallecido en el mes anterior.

- b. Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 60.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la oficina de la Jefatura de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar:

- Copia de cédula de ciudadanía.
- Copia del certificado de votación
- Copia del Registro Único de Contribuyentes y
- Copia del Certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento Planimétrico en físico y digital
- No adeudar el vendedor ni el comprador al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín.
- Certificado de Solvencia emitido por el Cuerpo de Bomberos del cantón Junín.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva oficina: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Jefatura de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 61.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.-

Todo levantamiento Planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento Planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Control Territorial del GAD Junín y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Junín, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos Planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Territorial, previo a ser receptados en el área de Catastros, deberán contener el documento autorizado por el Director de dicha área.

Artículo 62.- CERTIFICACIONES.-

La Dirección Financiera y/o Jefatura de Avalúos y Catastros, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la oficina de Avalúos y Catastros, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 24 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Junín. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo al Manual de Políticas y Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Jefatura de Avalúos y Catastros, aprobado.

Artículo 63.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.-

Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en Jefatura de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de un año y no se encuentre inscrita, el contribuyente deberá adjuntar los siguientes documentos actualizados:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal del vendedor y comprador.
- Certificado de Solvencia emitido por el Cuerpo de Bomberos.
- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Artículo 64.- FACULTAD SANCIONADORA DEL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.- El Jefatura de Avalúos y Catastro solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 65.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.

Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Jefe Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Artículo 66.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, y demás normas dictadas al respeto, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA: La información predial de las cabeceras parroquiales, también será incorporada conforme a los parámetros de valoración urbana que se señalan en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN JUNÍN; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2024, sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial; y, en la página WEB de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín, a los 8 días del mes de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE EUSTORGIO
INTRIAGO GANCHOZO**

Dr. José Eustorgio Intriago Ganchozo
ALCALDE DEL CANTON JUNIN



Firmado electrónicamente por:
**GIORGI GIORDANO
GOROZABEL INTRIAGO**

Abg. Giordano Gorozabel Intriago
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN JUNÍN**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Junín, en las sesiones Extraordinarias realizadas los días miércoles 6 y viernes 8 de diciembre del 2023, en primer y segundo y definitivo debate, respectivamente. Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**GIORGI GIORDANO
GOROZABEL INTRIAGO**

Abg. Giordano Gorozabel Intriago
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTON JUNÍN.- A los 8 días del mes de diciembre del 2023.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República **SANCIONO.-** Para que entre en vigencia a partir del 1 de enero del 2024, sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial; y, en la página WEB de la institución.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE EUSTORGIO
INTRIAGO GANCHOZO**

Dr. José Eustorgio Intriago Ganchozo
ALCALDE DEL CANTÓN JUNÍN

Proveyó y firmó el presente, en la fecha antes indicada.

Junín,



Firmado electrónicamente por:
**GIORGI GIORDANO
GOROZABEL INTRIAGO**

Abg. Giordano Gorozabel Intriago
SECRETARIO GENERAL



**Gobierno Autónomo
Descentralizado del
cantón Riobamba**

ORDENANZA Nro. 026-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...);

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias (...);

Que, el artículo 264, número 5 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los Gobiernos Municipales tendrán como competencia exclusiva: “(...) 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras” (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre la facultad normativa señala: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...);

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al concejo municipal le corresponde: “(...) b) Regular, mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”;

Que, el artículo 569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el inciso primero, dispone: “El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública”;

Que, el artículo 573 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al referirse a la determinación presuntiva, enuncia: “Existe el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia por Ordenanza del respectivo concejo”;

Que, el artículo 576 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre la contribución de mejoras señala: “La contribución especial tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, realizado antes de la iniciación de las obras”;

Que, la letra h) del artículo 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación a las obras sujetas al pago de Contribución Especial de Mejoras, señala: “h) Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante Ordenanza, previo el dictamen legal pertinente”;

Que, la Ordenanza 007-2011 reformada mediante Ordenanzas No. 021-2015, para el cobro de tributos por contribución especial de mejoras, en el artículo 2) señala: “(...) nace la obligación tributaria, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia de dicha obra, según lo determine el Concejo Municipal mediante Ordenanza, previo informe de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial o las empresas municipales, según el caso”;

Que, la Ordenanza 007-2011 reformada mediante Ordenanza No. 021-2015, para el cobro de tributos por contribución especial de mejoras, en el artículo 9) sobre la determinación de la zona de beneficio o influencia, dispone: “Por el beneficio o influencia que generen las obras que se paguen a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en: **a.** Locales, las obras que causan un beneficio directo a los predios frentistas; **b.** Sectoriales, las que causan beneficio a los inmuebles urbanos de algunos sectores del cantón Riobamba, considerados como zona de influencia; y, **c.** Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos del cantón Riobamba”;

Que, la Ordenanza 007-2011 reformada mediante Ordenanza No. 021-2015, para el cobro de tributos por contribución especial de mejoras en el artículo 19.- Las plazas, parques, jardines, mercados, centros comerciales, camales y terminales que determine el Concejo como de beneficio sectorial serán pagados de la siguiente forma: “a) El veinte por ciento será cancelado de entre todos los predios urbanos del cantón que tengan beneficio sectorial. La distribución se hará en proporción a su avalúo. b) El ochenta por ciento a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal”;

Que, con fecha 19 de abril de 2018, se suscribe el Contrato de Cotización de Obra No. 003-2018, dentro del Proceso CTO-GADMR-007-2017, entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba y el Consorcio Hormipark, para ejecutar el Proyecto: “REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS”, dentro de la ciudad de Riobamba, por un monto de \$264.465,49 dólares americanos; según Acta de Entrega Recepción definitiva celebrada el 02 de julio de 2019, la liquidación económica de la ejecución total de este contrato equivalente a planillas de avance, liquidación, reajuste de precios y costo más porcentaje, contrato Complementario, suma la cantidad de \$ 292.386,39 dólares americanos;

Que, mediante memorando No. GADMR-GOT-UCEM-2022-00690-M, de 29 de agosto de 2022, el Arq. Edgar Rodrigo Montero Guarco, Líder de Equipo del Subproceso de Contribución Especial de Mejoras, solicita al Ing. Jairo Aucancela, Director, General de Gestión de Ordenamiento Territorial, determine la zona de beneficio o influencia de la Obra: “REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS”;

Que, con memorando No. GADMR-GOT-2022-03600-M, trámite Nro. 516042, de 12 de octubre de 2022, el Ing. Jairo Aucancela, Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial, remite los Informes Técnicos No. GADMR-GOT-UCEM-2022-00865-M, suscrito por el Arq. Rodrigo Montero, Líder de Equipo del Subproceso de Contribución Especial de Mejoras, No. GADMR-GOT-2022-03394-M, suscrito por el Arq. Mario Garzón, Analista de Ordenamiento

Territorial 2, en el cual manifiesta: "(...) La obra "Rehabilitación Integral del Área Recreativa del Barrio los Shyris" es considerada como de BENEFICIO SECTORIAL, causando beneficio a los inmuebles urbanos de algunos sectores de la ciudad de Riobamba, considerados zona de influencia. El radio de influencia está previsto en la circunscripción del área urbana de la ciudad de Riobamba, del Barrio donde está implantado el equipamiento, para lo cual, la delimitación del Barrio está determinada por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a través del Plano Base de Riobamba; además, determina los límites y zona de influencia sectorial: "(...) **N:** A. 9 de Octubre, calle Rocafuerte, calle 12 de Octubre, calle Cristóbal Colón, Av. 9 de Octubre; **S:** Río Chibunga, límite urbano de la ciudad de Riobamba; **E:** Predio de la Subestación Eléctrica de EERSA, calle sin nombre, predios hasta llegar el Río Chibunga; y, **O:** Predio hasta llegar a la calle Macas desde el Río Chibunga, calle Huigra, calle San Andrés, mitad de manzana, calle Sibambe, Av. Atahualpa; Según la Ordenanza No. 007-2011 cap. IV, art. 19, para el cobro de tributos por Contribución Especial de Mejoras, las plazas, parques, jardines, mercados, centros comerciales, camales, terminales, aplicará el siguiente mecanismo: 1. El veinte por ciento será cancelado de entre todos los predios urbanos del cantón, que tenga beneficio sectorial, la distribución se hará en proporción a su avalúo. 2. El ochenta por ciento a cargo del GADMR;

Que, con memorando Nro. GADMR-GF-2023-01628-M, de 17 de agosto de 2023, la Ing. Guamán Lloay Jessica Estefanía, Directora General de Gestión Financiera, remite el informe técnico financiero contenido en memorando Nro. GADMR-GF-2023-1580-M, suscrito por el Ing. Denis Escobar, Analista de Contabilidad 3, contenido en memorando No. GADMR-GF-AC3-2023-0075-M, quien manifiesta: "(...) **CONCLUSIÓN:** El impacto presupuestario financiero por la Contribución Especial de Mejoras de la Obra: "Rehabilitación Integral del Área Recreativa del Barrio Los Shyris", para el cobro del tributo por contribución especial de mejoras, es de USD \$ 292.386,39 (Doscientos noventa y dos mil trescientos ochenta y seis con 39/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), distribuidos de la siguiente manera: El 20% de la inversión \$ 58.477,28 dólares, cancelarán entre todos los predios urbanos del cantón (Zona de influencia), que tengan beneficio sectorial y su distribución será en proporción a su avalúo. El 80% de la inversión \$ 233.909,11 dólares, asume el GADM de Riobamba. Que financieramente los ingresos por recaudación de este tributo ascenderían a un valor de \$ 58.477,28 (Cincuenta y Ocho mil cuatrocientos setenta y siete con 28/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), distribuidos en 5 años. Ingreso que se contabilizará en el rubro de gastos de inversión, que servirá para financiar nuevas obras del GADM de Riobamba. **RECOMENDACIÓN:** Sugerir que la propuesta de Ordenanza que determina la zona de beneficio o influencia sectorial de la Obra: "REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS", para el cobro del tributo de contribución especial de mejoras, se ponga en conocimiento del señor Alcalde para la presentación formal de la Ordenanza ante el Concejo en pleno, para su análisis y aprobación.

Que, El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, con la inversión realizada en la ejecución de la obra "REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS", ha beneficiado a predios comprendidos dentro de la zona de influencia sectorial; por lo tanto, sus propietarios están en la obligación de pagar su contribución por las mejoras recibidas;

Que, es atribución del Concejo Municipal, determinar mediante Ordenanza la zona de beneficio o influencia de las obras que ejecute el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, una vez que se cuenta con los informes de las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial, Dirección de Gestión Financiera y Gestión de Obras Públicas, con el objeto de viabilizar la recuperación de la inversión en la obra "REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA

RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS”, estableciendo la corresponsabilidad entre la ciudadanía y el Gobierno Municipal, para financiar el desarrollo urbano; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el número 5 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 57 letras b) y c) y 573 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ZONA DE BENEFICIO O INFLUENCIA SECTORIAL DE LA OBRA “REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS”, PARA EL COBRO DEL TRIBUTO POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS.

Artículo 1.- Declaración de la zona de beneficio o influencia de la obra. - Declárese a la obra “REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS”, ubicada en la zona urbana de la ciudad de Riobamba, como de beneficio o influencia sectorial, de conformidad con los informes técnicos y los artículos 2, 9 y 19 de la Ordenanza 007-2011 reformada mediante Ordenanza No. 021-2015, para el cobro de tributos por Contribución Especial de Mejoras.

Artículo 2.- Delimitación de la zona de beneficio o influencia. - De acuerdo al informe técnico y plano que se adjuntan como parte de la presente Ordenanza, la zona de beneficio o influencia sectorial de la obra "REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS", se halla delimitado de la siguiente manera:

N: Av. 9 de Octubre, calle Rocafuerte, calle 12 de Octubre, calle Cristóbal Colón, Av. 9 de Octubre;

S: Río Chibunga límite urbano de la ciudad de Riobamba;

E: Predio de la Subestación Eléctrica de la EERSA, calle sin nombre, Predios hasta llegar al Río Chibunga.

O: Predio hasta llegar a la calle Macas desde el Río Chibunga, calle Huigra, calle San Andrés, mitad de manzana, calle Sibambe, Av. Atahualpa.

Artículo 3.- Distribución del tributo. - Para la recaudación de la Contribución Especial de Mejoras de la obra “REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS”, el tributo se distribuye de conformidad con el artículo 19 de la Ordenanza 007-2011 reformada mediante Ordenanza No. 021-2015, de acuerdo al siguiente cuadro:

	BENEFICIARIO	%	VALOR \$	Nro. AÑOS A PAGAR
a)	Propiedades que tengan beneficio sectorial La distribución se hará en proporción a su avalúo	20%	58.477,278	5 AÑOS
b)	GADM DE RIOBAMBA	80%	233.909.112	-
	TOTAL	100%	\$292.386,39	

Artículo 4.- Emisión de títulos de crédito. - La Dirección General de Gestión Financiera, en coordinación con la Dirección General de Gestión de Obras Públicas, a través del Subproceso de Contribución Especial de Mejoras, emitirá los títulos de crédito de acuerdo a los requisitos determinados en el artículo 150 del Código Tributario.

Artículo 5.- Recaudación. - La recaudación de los títulos de crédito por concepto de Contribución Especial de Mejoras de la obra " REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS", se realizará desde el primer día laborable del año siguiente a la promulgación de la presente Ordenanza.

Artículo 6.- Pago. - Para el pago de la contribución especial de mejoras, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba observará lo dispuesto en los artículos 23, 28, 30 y 31 de la Ordenanza 007-2011 reformada mediante Ordenanza No. 021-2015.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. La Dirección de Gestión de Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, será la encargada de difundir el contenido de la presente Ordenanza para conocimiento de la ciudadanía.

SEGUNDA. En caso de existir inmuebles bajo régimen de Propiedad Horizontal, dentro de la zona de beneficio o influencia referida en esta Ordenanza, se emitirán títulos de crédito de manera independiente para cada copropietario acorde al cuadro de alícuotas que corresponde.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página WEB Institucional y la Gaceta Municipal.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, a los ocho días del mes de noviembre de dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**JOHN HENRY VINUEZA
SALINAS**

Arq. John Henry Vinueza Salinas.
ALCALDE DE RIOBAMBA



Firmado electrónicamente por:
**RAMIRO ALONSO
VALLEJO MANCERO**

Abg. Ramiro Vallejo Mancero
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ZONA DE BENEFICIO O INFLUENCIA SECTORIAL DE LA OBRA "REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS", PARA EL COBRO DEL TRIBUTO

POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 13 de septiembre y 08 de noviembre de 2023.- **LO CERTIFICO.**



Abg. Ramiro Vallejo Mancero
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ZONA DE BENEFICIO O INFLUENCIA SECTORIAL DE LA OBRA "REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS", PARA EL COBRO DEL TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo previsto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE.- NOTIFIQUESE.-** Riobamba, 16 de noviembre de 2023.



Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DE RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Arq. John Henry Vinueza Salinas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**



Abg. Ramiro Vallejo Mancero
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, es una Institución Pública con autonomía política, administrativa y financiera, que se rige por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana.

Las Contribuciones Especiales de Mejoras son tributos motivados por la construcción de obras, establecimiento o ampliación de servicios públicos que causa beneficio para el contribuyente al aumentar el valor de sus bienes que se encuentran en la zona de influencia. Para su recaudación se prorratea el costo de la obra entre quienes reciben beneficio, previa identificación de beneficiarios y áreas de influencia.

Con el objetivo de viabilizar la recuperación de la inversión de las intervenciones de obras públicas y establecer la corresponsabilidad entre la ciudadanía y el Gobierno Municipal para financiar el desarrollo urbano, se expidió la Ordenanza 007-2011, reformada mediante Ordenanza No. 021-2015, para el cobro de tributos por contribución especial de mejoras, por las construcciones realizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba.

Por consiguiente, sobre la base de los informes de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, Gestión Financiera y la Unidad de Contribución Especial de Mejoras, corresponde al Concejo Municipal, determinar la zona de beneficio o influencia SECTORIAL de la Obra "**REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ÁREA RECREATIVA DEL BARRIO LOS SHYRIS**", conforme señalan los artículos 2, 9 y 19 de la Ordenanza 007-2011, reformada mediante Ordenanza No. 021-2015, para el cobro de Tributos por Contribución Especial de Mejoras, en concordancia con el inciso primero del artículo 569 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**JOHN HENRY VINUEZA
SALINAS**

Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO**Considerando:**

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 social 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. 84 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el Art. 242 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que, *El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales; siendo éstos, Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.*
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión*

del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, de conformidad con el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

Que, de conformidad con el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: “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”;

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibidem* define a la posesión como 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 Art. 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:
1) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece para el Concejo Municipal a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como,* b) *Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.* De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para, d) *expedir acuerdos o resoluciones, en el*

ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 *ibídem* establece 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 Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que, *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, *Actualización del catastro. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.*

Que, el Art. 495 *ibídem*, establece que 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 Art. 561 *ibídem* 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 Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser*

habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

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

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

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

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

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

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 -2025

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales, la cabecera cantonal, centros urbanos parroquiales y poblaciones urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Santiago de Méndez y Ordenanzas Municipales.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

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

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área 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. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (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**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código

de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar 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 predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, 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:**

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, 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, de conformidad a la presente norma.

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- 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. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre 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 nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

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

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

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

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

Además, presenta el análisis de:

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

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
BELLA UNION												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	94,49	80,62	94,44	100,00	36,27	38,44	63,56	85,56	84,44	75,31	9
% DEFICIT		5,51	19,38	5,56	0,00	63,73	61,56	36,44	14,44	15,56	24,69	
% COBERTURA	2	57,60	64,96	35,00	40,80	27,28	9,80	26,80	49,60	9,60	35,72	10
% DEFICIT		42,40	35,04	65,00	59,20	72,72	90,20	73,20	50,40	90,40	64,28	
% COBERTURA	3	6,15	5,22	7,89	6,32	18,53	0,00	3,79	8,84	8,84	7,29	19
% DEFICIT		93,85	94,78	92,11	93,68	81,47	100,00	96,21	91,16	91,16	92,71	
PROMEDIO % DE COBERTURA		52,75	50,27	45,78	49,04	27,36	16,08	31,38	48,00	34,30	39,44	
PROMEDIO % DEFICIT		47,25	49,73	54,22	50,96	72,64	83,92	68,62	52,00	65,70	60,56	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
CAMBANACA												
COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	NUMERO DE MANZANAS
		Alcantarilla do	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	89,60	91,47	100,00	100,00	30,93	0,00	0,00	100,00	0,00	56,89	3
% DEFICIT		10,40	8,53	0,00	0,00	69,07	100,00	100,00	0,00	100,00	43,11	
% COBERTURA	2	64,11	85,37	92,86	88,00	42,51	0,00	0,00	92,57	0,00	51,71	7
% DEFICIT		35,89	14,63	7,14	12,00	57,49	100,00	100,00	7,43	100,00	48,29	
PROMEDIO % DE COBERTURA		76,86	88,42	96,43	94,00	36,72	0,00	0,00	96,29	0,00	54,30	
PROMEDIO % DEFICIT		23,14	11,58	3,57	6,00	63,28	100,00	100,00	3,71	100,00	45,70	

ACTUALIZACION DE CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
CHINGANAZA NUEVO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	62,40	68,80	75,00	68,00	35,60	43,00	62,00	68,50	0,00	53,70	4
% DEFICIT		37,60	31,20	25,00	32,00	64,40	57,00	38,00	31,50	100,00	46,30	
% COBERTURA	2	21,37	17,83	21,43	17,14	18,51	10,57	6,86	17,14	0,00	14,54	7
% DEFICIT		78,63	82,17	78,57	82,86	81,49	89,43	93,14	82,86	100,00	85,46	
PROMEDIO % DE COBERTURA		41,89	43,31	48,21	42,57	27,06	26,79	34,43	42,82	0,00	34,12	
PROMEDIO % DEFICIT		58,11	56,69	51,79	57,43	72,94	73,21	65,57	57,18	100,00	65,88	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
CHUPIANZA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	75,20	87,60	81,25	88,00	24,40	81,00	49,50	87,00	61,00	70,55	4
% DEFICIT		24,80	12,40	18,75	12,00	75,60	19,00	50,50	13,00	39,00	29,45	
% COBERTURA	2	13,33	23,36	28,33	14,40	14,40	13,07	9,60	24,53	4,43	16,16	15
% DEFICIT		86,67	76,64	71,67	85,60	85,60	86,93	90,40	75,47	95,57	83,84	
PROMEDIO % DE COBERTURA		13,33	23,36	28,33	14,40	14,40	13,07	9,60	24,53	4,43	43,36	
PROMEDIO % DEFICIT		86,67	76,64	71,67	85,60	85,60	86,93	90,40	75,47	95,57	56,64	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
COPAL												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	83,47	82,93	66,67	81,33	27,58	24,67	41,33	91,33	0,00	55,48	3
% DEFICIT		33,33	18,67	72,42	75,33	58,67	8,67	100,00	0,00	0,00	40,79	
% COBERTURA	2	31,20	37,50	21,88	27,00	19,55	15,25	27,75	31,25	0,00	23,49	8
% DEFICIT		68,80	62,50	78,13	73,00	80,45	84,75	72,25	68,75	100,00	76,51	
PROMEDIO % DE COBERTURA		57,33	60,22	44,27	54,17	23,56	19,96	34,54	61,29	0,00	39,48	
PROMEDIO % DEFICIT		51,07	40,58	75,27	74,17	69,56	46,71	86,13	34,38	50,00	58,65	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
MENDEZ												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	94,45	97,60	96,09	99,25	97,05	95,94	97,56	94,19	96,50	96,51	32
% DEFICIT		5,55	2,40	3,91	0,75	2,95	4,06	2,44	5,81	3,50	3,49	
% COBERTURA	2	85,43	78,69	69,74	80,42	70,53	44,53	47,26	48,42	45,47	63,39	19
% DEFICIT		14,57	21,31	30,26	19,58	29,47	55,47	52,74	51,58	54,53	36,61	
% COBERTURA	3	56,59	59,89	56,67	55,73	50,36	31,20	52,93	34,53	35,47	48,15	15
% DEFICIT		43,41	40,11	43,33	44,27	49,64	68,80	47,07	65,47	64,53	51,85	
% COBERTURA	4	22,06	32,58	21,15	25,08	25,07	3,69	11,15	13,85	6,46	17,90	26
% DEFICIT		77,94	67,42	78,85	74,92	74,93	96,31	88,85	86,15	93,54	82,10	
% COBERTURA	5	2,48	17,52	2,50	12,00	15,91	2,40	0,00	2,40	0,00	6,13	10
% DEFICIT		97,52	82,48	97,50	88,00	84,09	97,60	100,00	97,60	100,00	93,87	
PROMEDIO % DE COBERTURA		52	57	49	54	52	36	42	39	37	46	
PROMEDIO % DEFICIT		48	43	51	46	48	64	58	61	63	54	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
NUEVO TRIUNFO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	83,47	83,47	75,00	66,67	22,67	0,00	0,00	0,00	0,00	36,81	3
% DEFICIT		16,53	16,53	25,00	33,33	77,33	100,00	100,00	100,00	100,00	63,19	
% COBERTURA	2	22,13	24,89	22,22	18,67	15,56	0,00	0,00	0,00	0,00	11,50	9
% DEFICIT		77,87	75,11	77,78	81,33	84,44	100,00	100,00	100,00	100,00	88,50	
PROMEDIO % DE COBERTURA		52,80	54,18	48,61	42,67	19,11	0,00	0,00	0,00	0,00	24,15	
PROMEDIO % DEFICIT		47,20	45,82	51,39	57,33	80,89	100,00	100,00	100,00	100,00	75,85	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
PATUCA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	100,00	100,00	100,00	100,00	63,07	49,33	57,67	74,33	40,67	76,12	6
% DEFICIT		0,00	0,00	0,00	0,00	36,93	50,67	42,33	25,67	59,33	23,88	
% COBERTURA	2	81,94	74,86	78,57	78,29	30,06	21,14	28,29	39,14	17,71	50,00	7
% DEFICIT		18,06	25,14	21,43	21,71	69,94	78,86	71,71	60,86	82,29	50,00	
% COBERTURA	3	19,01	21,37	19,05	18,29	32,64	4,57	12,67	13,81	2,29	15,97	21
% DEFICIT		80,99	78,63	80,95	81,71	67,36	95,43	87,33	86,19	97,71	84,03	
PROMEDIO % DE COBERTURA		66,98	65,41	65,87	65,52	41,92	25,02	32,87	42,43	20,22	47,36	
PROMEDIO % DEFICIT		33,02	34,59	34,13	34,48	58,08	74,98	67,13	57,57	79,78	52,64	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
PLAN GRANDE												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	75,04	75,04	65,00	73,60	24,00	0,00	0,00	69,60	0,00	42,48	5
% DEFICIT		24,96	24,96	35,00	26,40	76,00	100,00	100,00	30,40	100,00	57,52	
% COBERTURA	2	22,48	25,04	25,00	21,60	17,27	0,00	0,00	17,00	0,00	14,27	10
% DEFICIT		77,52	74,96	75,00	78,40	82,73	100,00	100,00	83,00	100,00	85,73	
PROMEDIO % DE COBERTURA		48,76	50,04	45,00	47,60	20,64	0,00	0,00	43,30	0,00	28,37	
PROMEDIO % DEFICIT		51,24	49,96	55,00	52,40	79,36	100,00	100,00	56,70	100,00	71,63	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
SAN FRANCISCO DE CHINIMBIMI												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	100,00	90,40	90,63	96,50	64,70	84,25	68,50	100,00	58,50	83,72	8
% DEFICIT		0,00	9,60	9,38	3,50	35,30	15,75	31,50	0,00	41,50	16,28	
% COBERTURA	2	54,47	45,45	36,36	48,00	36,58	17,82	58,91	58,73	60,73	46,34	11
% DEFICIT		45,53	54,55	63,64	52,00	63,42	82,18	41,09	41,27	39,27	53,66	
% COBERTURA	3	15,26	14,40	9,62	8,31	18,62	0,00	20,92	14,77	32,92	14,98	26
% DEFICIT		84,74	85,60	90,38	91,69	81,38	100,00	79,08	85,23	67,08	85,02	
PROMEDIO % DE COBERTURA		56,58	50,08	45,53	50,94	39,97	34,02	49,44	57,83	50,72	48,35	
PROMEDIO % DEFICIT		43,42	49,92	54,47	49,06	60,03	65,98	50,56	42,17	49,28	51,65	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
SAN JOSE DE CHINGANAZA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	87,20	100,00	100,00	62,00	24,80	0,00	0,00	0,00	0,00	41,56	2
% DEFICIT		12,80	0,00	0,00	38,00	75,20	100,00	100,00	100,00	100,00	58,44	
% COBERTURA	2	24,89	36,00	30,56	10,67	20,89	0,00	0,00	0,00	0,00	13,67	9
% DEFICIT		75,11	64,00	69,44	89,33	79,11	100,00	100,00	100,00	100,00	86,33	
PROMEDIO % DE COBERTURA		56,04	68,00	65,28	36,33	22,84	0,00	0,00	0,00	0,00	27,61	
PROMEDIO % DEFICIT		43,96	32,00	34,72	63,67	77,16	100,00	100,00	100,00	100,00	72,39	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
SAN LUIS DEL ACHO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	54,40	54,40	70,83	68,67	27,27	41,33	0,00	87,33	0,00	44,92	6
% DEFICIT		45,60	45,60	29,17	31,33	72,73	58,67	100,00	12,67	100,00	55,08	
% COBERTURA	2	5,01	3,31	18,33	16,00	16,91	0,00	0,00	17,87	0,00	8,60	15
% DEFICIT		94,99	96,69	81,67	84,00	83,09	100,00	100,00	82,13	100,00	91,40	
PROMEDIO % DE COBERTURA		29,71	28,85	44,58	42,33	22,09	20,67	0,00	52,60	0,00	26,76	
PROMEDIO % DEFICIT		70,29	71,15	55,42	57,67	77,91	79,33	100,00	47,40	100,00	73,24	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025												
TAYUZA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	91,06	100,00	98,53	92,00	45,08	73,18	89,41	100,00	100,00	87,70	17
% DEFICIT		8,94	0,00	1,47	8,00	54,92	26,82	10,59	0,00	0,00	12,30	
% COBERTURA	2	78,50	87,30	70,31	52,50	31,02	7,63	57,38	79,50	78,50	60,29	16
% DEFICIT		21,50	12,70	29,69	47,50	68,98	92,38	42,63	20,50	21,50	39,71	
% COBERTURA	3	27,81	55,95	22,06	29,65	22,40	4,24	22,00	52,35	49,18	31,74	17
% DEFICIT		72,19	44,05	77,94	70,35	77,60	95,76	78,00	47,65	50,82	68,26	
% COBERTURA	4	0,00	8,61	0,00	0,83	6,70	0,00	0,00	4,21	4,14	2,72	29
% DEFICIT		100,00	91,39	100,00	99,17	93,30	100,00	100,00	95,79	95,86	97,28	
PROMEDIO % DE COBERTURA		65,79	81,08	63,63	58,05	32,84	28,35	56,26	77,28	75,89	45,61	
PROMEDIO % DEFICIT		34,21	18,92	36,37	41,95	67,16	71,65	43,74	22,72	24,11	54,39	

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

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025						
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO						
BELLA UNION						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS	
1	8,94	40	6,54	29	9	
2	6,12	27	3,44	15	10	
3	3,26	15	0,89	4	19	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025						
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO						
CAMBANACA						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS	
1	6,93	15	6,38	14	3	
2	5,98	13	5,05	11	7	

ACTUALIZACION DE CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
CHINGANAZA NUEVO					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	8,87	20	4,98	11	4
2	3,92	9	1,20	3	7

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
CHUPIANZA					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	9,31	20	5,74	12	4
2	4,64	10	1,38	3	15

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
COPAL					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	7,75	10	5,80	7	3
2	4,33	6	1,88	2	8

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
MENDEZ					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	10,10	95	8,34	78	32
2	8,23	77	6,41	60	19
3	6,30	59	4,55	43	15
4	3,98	37	2,17	20	26
5	2,06	19	0,8	8	10

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
NUEVO TRIUNFO					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	6,46	12	4,63	9	3
2	3,18	6	1,79	3	9

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
PATUCA					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	9,9	25	7,3	18	6
2	7,16	18	4,51	11	7
3	4,08	10	1,75	4	21

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
PLAN GRANDE					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	7,07	15	4,48	10	5
2	4,04	9	1,38	3	10

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
SAN FRANCISCO DE CHINIMBIMI					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	9,51	30	6,73	21	8
2	6,21	20	3,67	12	11
3	3,12	10	1,08	3	26

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
SAN JOSE DE CHINGANAZA					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	5,80	10	5,51	10	2
2	3,61	6	1,90	3	9

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
SAN LUIS DEL ACHO					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	7,52	15	4,27	9	6
2	4,06	8	1,35	3	15

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2024 - 2025					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
TAYUZA					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	9,28	35	7,30	28	17
2	7,21	27	5,52	21	16
3	4,92	19	3,09	12	17
4	2,55	10	1,47	6	29

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

INDICADORES	LIMITE DE COEFICIENTE DE MODIFICACION
1.- GEOMÉTRICOS	
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS	1.0 a .93

TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	
---	--

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.-	Características del suelo		Coefficiente
	SECO		1.0
	INUNDABLE		0.98
	HUMEDO		0.95
	CENAGOSO		0.93
2.-	Topografía		Coefficiente
	A NIVEL		1.0
	BAJO NIVEL/SOBRE NIVEL		0.98
	ESCARPADO		0.95
	ACCIDENTADO		0.93
3.-	Relación Frente/Fondo		
	Fraccionaria	Numérica	Coefficiente
	1:3	3:1	0.333
	1:4	4:1	0.250
	1:5	5:1	0.200
	1:6	6:1	0.1667
	1:7	7:1	0.1429
	1:8	8:1	0.1250
	1:9	9:1	0.1111
	1:10	10:1	0.1000
	1:11	11:1	0.0909
4.-	Forma		Coefficiente
	REGULAR		1.0
	IRREGULAR		0.97
	MUY IRREGULAR		0.94

5.- Superficie

Rango de variación			Coeficiente
1	A	50 M2	1.0
50	A	250 M2	0.99
250	A	500 M2	0.98
500	A	1000 M2	0.97
1000	A	2500 M2	0.96
2500	A	5000 M2	0.95
5000	A	MAS	0.94

6.- Localización en la manzana

Coeficiente

ESQUINERO	1.0
EN CABECERA	1.0
MANZANERO	1.0
INTERMEDIO	0.99
EN CALLEJON	0.97
INTERIOR	0.95

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

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN¹

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición		Valor					
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Rubroy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cemento	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Revestimiento Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Marmol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Revestimiento Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereoestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		
Madera Común	0,5500						
Caña	0,2150						
Madera Fina	1,6540						

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;

2. Sumatoria de los costos de los rubros;
3. Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el método lineal, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (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 éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN² Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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 (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
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 más	1	0,29	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 1,25/oo (UNO COMA VEINTE Y CINCO POR MIL)

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos 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 Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza.

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al 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, 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 uno (1) de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 38.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o

menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del Plano de Clasificación Agrológica, se analiza las siguientes condiciones:

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON SANTIAGO		
No.	COLOR DE IDENTIFICACION DE SECTOR	SECTORES
1		SECTOR HOMOGENEEO 3.1
2		SECTOR HOMOGENEEO 4.1
3		SECTOR HOMOGENEEO 5.2
4		SECTOR HOMOGENEEO 5.3
5		SECTOR HOMOGENEEO 5.4
6		SECTOR HOMOGENEEO 5.5

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

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	27243	24000	20000	17429	14571	11429	8286	4857
SH 4.1	4672	4131	3443	3000	2508	1967	1426	836
SH 5.2	4098	3624	3020	2631	2200	1725	1251	733
SH 5.3	2794	2471	2059	1794	1500	1176	853	500
SH 5.4	1863	1647	1373	1196	1000	784	569	333
SH 5.5	931	824	686	598	500	392	284	167

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

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES³

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL	1.00 A 0.96

CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96

EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

$$Valor\ de\ terreno = Valor\ base \times Factores\ de\ afectación\ de\ aumento\ o\ reducción \times Superficie.$$

2. Valor de edificaciones

Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 1,25/oo (UNO COMA VEINTE Y CINCO POR MIL)

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santiago a los 11 días del mes de diciembre del año



Ing. Fredy Cabrera Riera

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO



Abg. Milena Cárdenas Espinoza
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico que el presente proyecto de Ordenanza fue discutido en dos debates por el Concejo Cantonal en sesiones extraordinarias del 04 de diciembre y 07 de diciembre de 2023, en primer y segundo debate respectivamente; en tal virtud se remite al señor Alcalde para su sanción y puesta en vigencia.



Abg. Milena Cárdenas Espinoza
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO. - Méndez, a los once días del mes de diciembre de dos mil veintitrés, a las 14h00, recibida la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025, una vez analizada la normativa legal presentada a través de secretaria del Concejo Municipal y de conformidad a la facultad a mi conferida en el artículo 322 del COOTAD, procedo a la SANCIÓN de la misma.

Conforme manda el artículo 324 ibidem, dispongo la publicación en el Registro Oficial, la gaceta oficial y en el dominio web de la institución, posterior a su promulgación



Firmado electrónicamente por:
**FREDY LENIN CABRERA
RIERA**

Ing. Fredy Cabrera Riera
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO

CERTIFICO: Sancionó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, el Ing. Fredy Cabrera Riera, Alcalde del cantón Santiago, el once de diciembre de dos mil veintitrés



Firmado electrónicamente por:
**MILENA ESTEFANIA
CARDENAS ESPINOZA**

Abg. Milena Cárdenas Espinoza
SECRETARIA DEL CONCEJO



ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

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

www.registroficial.gob.ec

MG/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.