

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GONZANAMÁ**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN
DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS
PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020
- 2021**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZANAMÁ

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la constitución de la República determina que el "Ecuador, es un estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico";

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a 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 artículo 10 de la constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales";

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

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

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que los Gobiernos Autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

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

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

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología

de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, Provinciales, Metropolitano y Municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la Ley que regule las finanzas públicas;

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

Que, los Gobiernos Autónomos Municipales y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, Los Gobiernos Autónomos Municipales según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Distritos Metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan

edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

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

EXPIDE:

LA ORDENAZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN GONZANAMÁ.

CAPITULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Distritos Metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 5.- DEL CATASTRO.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular: la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

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

Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal del Cantón Gonzanamá se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPITULO II DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Gonzanamá.

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o poseionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPITULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.-

Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

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

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

Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - 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.

Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación; administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, - estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. El impuesto a los predios urbanos.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
3. Impuestos adicionales al cuerpo de bomberos.

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD. –

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

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

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

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GONZANAMÁ
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2019**

PARROQUIA CHANGAIMINA

SECTOR HOMGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES			TOTAL	NÚMERO DE MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot	Energ Eled	Red Vial	Red Tele	Aceras y Bordillos	Recolec de Basura	Uso de suelo	Equipam Urbano	Morfol Urbana	Densidad E		
SH1	COBERTURA	88.89%	88.89%	83.29%	58.52%	60.67%	63.11%	54.67%	75.29%	46.56%	88.89%	88.89%	72.51%	9.00
	DÉFICIT	11.11%	11.11%	16.71%	41.48%	39.33%	36.89%	45.33%	24.71%	53.44%	11.11%	11.11%	27.49%	
SH2	COBERTURA	50.42%	58.23%	47.03%	36.01%	44.00%	18.42%	31.58%	32.62%	74.09%	100.00%	74.95%	51.58%	19.00
	DÉFICIT	49.58%	41.77%	52.97%	63.99%	56.00%	81.58%	68.42%	67.38%	25.91%	0.00%	25.05%	48.42%	
CIUDAD	COBERTURA	69.66%	73.56%	65.16%	47.26%	52.33%	40.77%	43.12%	53.96%	60.32%	94.44%	81.92%	62.05%	28.00
	DÉFICIT	30.34%	26.44%	34.84%	52.74%	47.67%	59.23%	56.88%	46.04%	39.68%	5.56%	18.08%	37.95%	

PARROQUIA GONZANAMÁ

SECTOR HOMGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES			TOTAL	NÚMERO DE MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot	Energ Eled	Red Vial	Red Tele	Aceras y Bordillos	Recolec de Basura	Uso de suelo	Equipam Urbano	Morfol Urbana	Densidad E		
SH1	COBERTURA	99.54%	100.00%	100.00%	87.69%	100.00%	91.43%	100.00%	75.31%	34.01%	41.71%	90.36%	83.64%	28.00
	DÉFICIT	0.46%	0.00%	0.00%	12.31%	0.00%	8.57%	0.00%	24.69%	65.99%	58.29%	9.64%	16.36%	
SH2	COBERTURA	71.24%	81.65%	83.36%	48.06%	78.00%	42.22%	60.27%	62.83%	37.78%	50.13%	75.07%	62.78%	15.00
	DÉFICIT	28.76%	18.35%	16.64%	51.94%	22.00%	57.78%	39.73%	37.17%	62.22%	49.87%	24.93%	37.22%	
SH3	COBERTURA	47.93%	55.56%	60.64%	55.39%	55.56%	50.00%	50.00%	65.02%	39.68%	37.67%	66.00%	53.04%	18.00
	DÉFICIT	52.07%	44.44%	39.36%	44.61%	44.44%	50.00%	50.00%	34.98%	60.32%	62.33%	34.00%	46.96%	
SH4	COBERTURA	36.41%	47.93%	85.71%	77.78%	100.00%	42.86%	28.57%	55.42%	100.00%	55.84%	51.43%	62.00%	7.00
	DÉFICIT	63.59%	52.07%	14.29%	22.22%	0.00%	57.14%	71.43%	44.58%	0.00%	44.16%	48.57%	38.00%	
CIUDAD	COBERTURA	63.78%	71.28%	82.43%	67.23%	83.39%	56.63%	59.71%	64.65%	52.87%	46.34%	70.71%	65.37%	68.00
	DÉFICIT	36.22%	28.72%	17.57%	32.77%	16.61%	43.37%	40.29%	35.35%	47.13%	53.66%	29.29%	34.63%	

PARROQUIA NAMBACOLA

SECTOR HOMGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES			TOTAL	NÚMERO DE MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot	Energ Elé	Red Vial	Red Tele	Aceras y Bordillos	Recolec de Basura	Uso de suelo	Equipam Urbano	Morfol Urbana	Densidad E		
SH1	COBERTURA	73.51%	85.96%	93.02%	44.95%	100.00%	26.89%	69.78%	63.38%	53.44%	69.78%	90.22%	70.08%	18.00
	DÉFICIT	26.49%	14.04%	6.98%	55.05%	0.00%	73.11%	30.22%	36.62%	46.56%	30.22%	9.78%	29.92%	
SH2	COBERTURA	43.00%	57.06%	59.87%	47.94%	100.00%	10.67%	44.00%	67.52%	29.14%	67.36%	72.80%	54.49%	25.00
	DÉFICIT	57.00%	42.94%	40.13%	52.06%	0.00%	89.33%	56.00%	32.48%	70.86%	32.64%	27.20%	45.51%	
CIUDAD	COBERTURA	58.26%	71.51%	76.45%	46.44%	100.00%	18.78%	56.89%	65.45%	41.29%	68.57%	81.51%	62.29%	43.00
	DÉFICIT	41.74%	28.49%	23.55%	53.56%	0.00%	81.22%	43.11%	34.55%	58.71%	31.43%	18.49%	37.71%	

PARROQUIA PURUNUMA

SECTOR HOMGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES			TOTAL	NÚMERO DE MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot	Energ Elé	Red Vial	Red Tele	Aceras y Bordillos	Recolec de Basura	Uso de suelo	Equipam Urbano	Morfol Urbana	Densidad E		
SH1	COBERTURA	100.00%	100.00%	97.75%	39.81%	95.45%	44.00%	63.64%	63.64%	37.66%	41.27%	84.55%	69.80%	11.00
	DÉFICIT	0.00%	0.00%	2.25%	60.19%	4.55%	56.00%	36.36%	36.36%	62.34%	58.73%	15.45%	30.20%	
SH2	COBERTURA	36.76%	44.00%	35.39%	49.70%	33.07%	35.29%	26.47%	88.70%	41.74%	100.00%	72.00%	51.19%	17.00
	DÉFICIT	63.24%	56.00%	64.61%	50.30%	66.93%	64.71%	73.53%	11.30%	58.26%	0.00%	28.00%	48.81%	
CIUDAD	COBERTURA	68.38%	72.00%	66.57%	44.76%	64.26%	39.65%	45.05%	76.17%	39.70%	70.64%	78.27%	60.50%	28.00
	DÉFICIT	31.62%	28.00%	33.43%	55.24%	35.74%	60.35%	54.95%	23.83%	60.30%	29.36%	21.73%	39.50%	

PARROQUIA SACAPALCA

SECTOR HOMGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES			TOTAL	NÚMERO DE MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot	Energ Elé	Red Vial	Red Tele	Aceras y Bordillos	Recolec de Basura	Uso de suelo	Equipam Urbano	Morfol Urbana	Densidad E		
SH1	COBERTURA	87.50%	70.40%	80.00%	56.82%	91.67%	50.00%	83.33%	65.60%	65.08%	66.00%	94.33%	73.70%	6.00
	DÉFICIT	12.50%	29.60%	20.00%	43.18%	8.33%	50.00%	16.67%	34.40%	34.92%	34.00%	5.67%	26.30%	
SH2	COBERTURA	42.50%	64.44%	45.63%	44.20%	64.60%	14.80%	26.67%	21.00%	37.14%	66.00%	83.00%	46.36%	10.00
	DÉFICIT	57.50%	35.56%	54.37%	55.80%	35.40%	85.20%	73.33%	79.00%	62.86%	34.00%	17.00%	53.64%	
CIUDAD	COBERTURA	65.00%	67.42%	62.82%	50.51%	78.13%	32.40%	55.00%	43.30%	51.11%	66.00%	88.67%	60.03%	16.00
	DÉFICIT	35.00%	32.58%	37.18%	49.49%	21.87%	67.60%	45.00%	56.70%	48.89%	34.00%	11.33%	39.97%	

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 en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR m2 DE TERRENO CATASTRO 2019
ÁREA URBANA DE CHANGAIMINA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	8.39	50	5.24	31	9
2	4.83	29	1.75	10	19

ÁREA URBANA DE GONZANAMÁ

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	9.3	100	7.46	80	28
2	7.12	77	5.39	58	15
3	5.24	56	3.27	35	18
4	3.12	34	1.25	13	7

ÁREA URBANA DE NAMBACOLA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	8.56	60	5.35	38	18
2	5.17	36	2.05	14	25

ÁREA URBANA DE PURUNUMA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	7.95	45	5.34	30	11
2	4.97	28	1.13	6	17

ÁREA URBANA DE SACAPALCA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	9.33	45	5.83	28	6
2	4.63	22	0.94	5	10

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos,

recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES GEOMÉTRICOS

1.1 Relación Frente/fondo (F1)

Rangos		Factor (F1.1)
0	10	1.000
10	20	0.983
20	50	0.967
50	100	0.950
100	150	0.933
150	más	0.900

Rangos		Factor (F1.2)
0	10	1.000
10	20	0.983
20	50	0.967
50	100	0.950
100	150	0.933
150	más	0.900

1.2. Forma del terreno (F2)

Regular	1.000
Irregular	0.970
Muy irregular	0.940

1.3. Superficie del terreno. (F3)

Rangos (m²)		Coef.
1	100	1.000
100	250	0.990
250	500	0.950
500	1000	0.800
1000	2500	0.750
2500	5000	0.450
5000	más	0.250

1.4. Localización en la manzana. (F4)

Esquinero	1.00
Bifrontal	1.00
En cabecera	1.00
Manzanero	1.00
Intermedio	0.99
En pasaje	0.97
Interior	0.95

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES TOPOGRÁFICO.

2.1. Características del suelo

Seco	1.00
Inundable	0.98
Húmedo	0.95
Cenagoso	0.93

2.2. Topografía

A nivel	1
Bajo nivel/sobre nivel	0.98
Escarpado	0.95
Accidentado	0.93

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN POR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1. Agua, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial, Red Eléctrica, Alumbrado Público

#Servicio	Valor
5	1.00
4	1.00
3	1.00
2	1.00
1	0.93

3.2. Vías.

Asfalto	1
Adoquín H ^º S ^º	1
Hormigón	1
Lastre	0.97
Tierra	0.93

3.3. Red telefónica, Aceras, Bordillos, Recolección basura, Aseo de calles.

#Servicio	Valor
5	1.00
4	1.00
3	1.00
2	1.00
1	0.93

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la **tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno** así:

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

Donde:

VI= VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa= FACTOR DFAFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación, para lo cual se aplicarán las siguientes tipologías:

TIPOLOGIAS DE LA VIVIENDA						
ITEM	PAREDES	ESTRUCTURA SOPORTANTE	CUBIERTA	EST-PAR-CUB	COSTO VIVIENDA	COSTO / m ²
0				0		
1	At	At	Te	At-At-Te	\$18,539.70	\$264.85
2	At	At	Ab	At-At-Ab	\$18,149.11	\$259.27
3	At	At	Gv	At-At-Gv	\$18,150.81	\$259.30
4	Ma	Ma	Te	Ma-Ma-Te	\$18,552.67	\$265.04
5	Ma	Ma	Ab	Ma-Ma-Ab	\$18,101.94	\$258.60
6	Ma	Ma	Gv	Ma-Ma-Gv	\$18,163.78	\$259.48
7	La	Ho	Te	Ho-La-Te	\$22,031.42	\$314.73
8	La	Ho	Ab	Ho-La-Ab	\$23,129.93	\$330.43
9	La	Ho	Gv	Ho-La-Gv	\$24,385.38	\$348.36
10	La	Ho	Ho	Ho-La-Ho	\$24,905.92	\$355.80
11	La	Ac	Ab	Ac-La-Ab	\$24,235.84	\$346.23
12	La	Ac	Gv	Ac-La-Gv	\$24,297.04	\$347.10

ESPECIFICACIONES:

Área de terreno:	135m ²
Área de construcción:	70m ²
Terreno:	Regular
Excavación y relleno:	1.50mx1.20m
Estructura:	De acuerdo a la tipología
Paredes:	De acuerdo a la tipología
Contrapiso:	Hormigón simple
Acabado de paredes:	De acuerdo a la tipología
Acabado de pisos:	Cerámica
Tumbados:	Estructura
Instalación eléctrica:	110V Agua fría, caliente, lavadero, baños
Instalación sanitaria:	cerámica, lavaropa, tubería PVC empotrada
Puertas:	Laurel, plywood
Ventanas:	Aluminio y vidrio

SIMBOLOGIA

At:	ADOBE TAPIAL
Te:	TEJA
Ab:	ASBESTO-CEMENTO
Gv:	GALVALUMEN
Ma:	MADERA
Ho:	HORMIGON ARMADO
Ac:	ACERO

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto, así:

1. FACTOR DEL USO DE LA EDIFICACIÓN

USO DE LA EDIFICACIÓN	IMPORTANCIA	FACTOR
Municipalidad	1	1.00000
Centro de Salud	2	0.99833
Oficina	2	0.99667
Planta de tratamiento de agua	2	0.99500
Refén Policial	2	0.99333
Aula	3	0.99167
Banco financiera	3	0.99000
Cementerio	3	0.98833
Centro cultural	3	0.98667
Centro de Educación Inicial	3	0.98500
Iglesia	3	0.98333
Mercado	3	0.98167
Sala Comunal	3	0.98000
Sala de culto	3	0.97833
Unidad de policía	3	0.97667
Almacén - Comercio	4	0.97500
Bar	4	0.97333
Batería Sanitaria	6	0.97167
Convento	4	0.97000
Escenario Deportivo	4	0.96833
Garita - Guardianía	4	0.96667
Restaurante	4	0.96500
Vivienda y comercio	4	0.96333
Bodega	5	0.96167
Casa	5	0.96000
Departamento	5	0.95833
Discoteca	5	0.95667
Otro	6	0.95500
Sin uso	6	0.95333
Vivero	6	0.95167

2. TIPO DE ACABADO DE LA EDIFICACIÓN

ACABADO	IMPORTANCIA
Lujo	1.10
Bueno	1.05
Económico	1.00
Básico - Tradicional	0.95
Malo	0.90
No tiene	0.90

3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS

INSTALACIONES ELÉCTRICAS/SANITARIAS	FACTOR
Sobrepuestas	1.00
Empotradas	1.10
Baño completo	1.10
Medio baño	1.00
No tiene	0.90

4. FACTOR DE DEPRECIACION

MATERIAL PREDOMINANTE

MATERIAL	VIDA UTIL
Hormigón	150
Madera	100
Acero	50
Tierra	150

5. ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO	FACTOR
Muy Bueno	1.1000
Bueno	1.0500
Regular	1.0000
Malo	0.9500
Obsoleto	0.9000

6. ETAPA DE CONSTRUCCION

ETAPA	FACTOR
Terminada	1.000000
En acabados	0.966667
En estructura	0.933333
Abandonada	0.900000

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

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

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

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29.- TRIBUTOS ADICIONALES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de \$ 1.00 (UN DÓLAR USD) por cada unidad predial;

b) Tasa por emisión de planos.- El valor de esta tasa es de \$ 10.00 (DIEZ DÓLARES USD) por cada plano, valor en el cual está incluido el valor por prestación de los servicios administrativos.

Artículo 30.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 31.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, el valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

Artículo 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.38 o/oo (CERO PUNTO TREINTA Y OCHO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 33.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 35.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD). - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Artículo 36.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 37.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

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

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

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

d) LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios. – (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

b) En tanto que, por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

Artículo 38. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 39.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA: basado en lo que dispone el Art. 523 del COOTAD los pagos se podrán efectuar desde el primero de enero de cada año aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso se realizará el pago

en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

Es dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Gonzanamá, a los veintisiete días del mes de febrero del dos mil veinte.



**NORMAN OMAR
ESPINOZA LUNA**

Ing. Norman Espinoza Luna
ALCALDE



**YOLANDA
OFELIA MAZA
CHAMBA**

Ab. Yolanda Maza Chamba
SECRETARIA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-

CERTIFICO.- Que de conformidad al Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, *la Ordenanza que regula la Formación del Catastro Predial Urbano, la Determinación, Administración y Recaudación del impuesto a los predios urbanos para el Bienio 2020-2021 del Cantón Gonzanamá*, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzanamá, en primer debate en sesión ordinaria de fecha diecinueve de febrero del dos mil veinte y en segundo debate en sesión ordinaria de fecha veintisiete de febrero del dos mil veinte, cuyo texto es el que antecede

Gonzanamá, febrero 28 de 2020



**YOLANDA
OFELIA MAZA
CHAMBA**

Ab. Yolanda Maza Chamba
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RAZÓN.- Siento como tal que para el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización el día de hoy remito al señor Alcalde del Cantón Gonzanamá, Ing. Norman Espinoza Luna, *La Ordenanza que regula la Formación del Catastro Predial Urbano, la Determinación, Administración y Recaudación del impuesto a los predios urbanos para el Bienio 2020-2021 del Cantón Gonzanamá*, para su sanción u observación.

Gonzanamá, febrero 28 de 2020



**YOLANDA
OFELIA MAZA
CHAMBA**

Ab. Yolanda Maza Chamba
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Ing. Norman Espinoza Luna, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GONZANAMÁ**, en uso de la atribución que me confiere el Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, por cuanto la *Ordenanza que regula la Formación del Catastro Predial Urbano, la Determinación, Administración y Recaudación del impuesto a los predios urbanos para el Bienio 2020-2021 del Cantón Gonzanamá* fue conocida, analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Gonzanamá, cumpliendo con las formalidades legales y se ajusta a las normas constitucionales sobre la materia, **RESUELVO**: sancionar y disponer su publicación y ejecución. Notifíquese y Cúmplase.-



 NORMAN OMAR
 ESPINOZA LUNA
 Ing. Norman Espinoza Luna
ALCALDE DEL CANTÓN GONZANAMÁ

RAZÓN.- El señor Ing. Norman Espinoza Luna, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzanamá, sancionó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha antes indicada.

Gonzanamá, febrero 28 de 2020



 YOLANDA
 OFELIA MAZA
 CHAMBA
 Ab. Yolanda Maza Chamba
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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