

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Arajuno: 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 2022 - 2023.....	2
	024-GADMA-2022 Cantón Archidona: De reforma parcial a la Ordenanza que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 - 2024 y su alineación al Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021 - 2025.....	45
-	Cantón Buena Fe: Reformatoria de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 - 2023 alineado a los objetivos estratégicos y metas del Plan Nacional de Desarrollo Plan de Creación de Oportunidades 2021 - 2025	52
-	Cantón La Joya de los Sachas: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022 - 2023	59

**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 EN EL CANTÓN
ARAJUNO.**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y
PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**

Considerando:

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 CRE 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 numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibídem* 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 CRE 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 conformidad con el Art. 425 *ibídem*, 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 *ibídem*: “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. 375 *ibídem* 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**, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio 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 *ibídem* 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 COOTAD establece para el Concejo Municipal *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 la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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. 242 del COOTAD 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 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, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*
- 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 ésta 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 éste 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:**

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 EN EL CANTÓN ARAJUNO.

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 2022 – 2023.

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 y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Arajuno.**

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 DIECIOCHO (18) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de PROVINCIA, dos (2) son para identificación de CANTÓN, dos (2) son para identificación de PARROQUIA, 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 Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno.

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. ¹

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON ARAJUNO
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
Año: 2021

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO PREDIOS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	94.68	95.74	93.61	98.22	89.36	91.49	91.49	91.49	93.26	94
	DEFICIT	5.32	4.26	6.39	1.78	10.64	8.51	8.51	8.51	6.74	
SH 2	COBERTURA	95.04	95.04	95.04	95.12	84.30	12.40	43.80	95.04	76.97	122
	DEFICIT	4.96	4.96	4.96	4.88	15.70	87.60	56.20	4.96	23.03	
SH 3	COBERTURA	96.30	98.15	98.15	94.18	61.11	81.48	90.74	98.15	89.78	55
	DEFICIT	3.70	1.85	1.85	5.82	38.89	18.52	9.26	1.85	10.22	
SH 4	COBERTURA	88.58	91.73	86.61	91.16	67.72	2.76	3.94	96.85	66.17	254
	DEFICIT	11.42	8.27	13.39	8.84	32.28	97.24	96.06	3.15	33.83	
SH 5	COBERTURA	61.76	100.00	97.06	91.03	25.00	0.00	20.59	97.06	61.56	34
	DEFICIT	38.24	0.00	2.94	8.97	75.00	100.00	79.41	2.94	38.44	
SH 6	COBERTURA	3.10	100.00	96.12	91.87	17.83	0.00	12.40	99.22	52.57	131
	DEFICIT	96.90	0.00	3.88	8.13	82.17	100.00	87.60	0.78	47.43	
SH 7	COBERTURA	2.04	64.08	45.71	91.12	0.41	1.22	5.31	65.71	34.45	246
	DEFICIT	97.96	35.92	54.29	8.88	99.59	98.78	94.69	34.29	65.55	
SH 8	COBERTURA	0.00	41.89	44.86	77.28	0.00	0.00	0.00	47.30	26.42	371
	DEFICIT	100.00	58.11	55.14	22.72	100.00	100.00	100.00	52.70	73.58	
SH 9	COBERTURA	0.00	5.80	1.45	51.87	0.00	0.00	0.00	0.00	7.39	70
	DEFICIT	100.00	94.20	98.55	48.13	100.00	100.00	100.00	100.00	92.61	
CIUDA D	COBERTURA	49.06	76.94	73.18	86.87	38.41	21.04	29.81	76.76	56.51	1377
	DEFICIT	50.94	23.06	26.82	13.13	61.59	78.96	70.19	23.24	43.49	

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:** ²

**VALOR DE LOS SECTORES HOMOGENEOS POR SERVICIOS AÑO 2022-2023
AREA URBANA DEL CANTÓN ARAJUNO**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO BASE (\$)	PREDIOS	PORCENTAJE (%)
1	25	94	6.83%
2	18	122	8.86%
3	15	55	3.99%
4	12	254	18.45%
5	10	34	2.47%
6	8	131	9.51%
7	6.5	246	17.86%
8	5	371	26.94%
9	3	70	5.08%
TOTAL		1377	100.00%

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023
AREA URBANA DEL CANTÓN ARAJUNO**

TABLA DE PRECIOS DEL VALOR DE LA TIERRA						
CODIGO NACIONAL	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO DESDE	PREDIO HASTA	VALOR
160450	01	01	01	001	023	18.0000
160450	01	01	02	001	001	18.0000
160450	01	01	02	002	003	15.0000
160450	01	01	02	004	006	12.0000
160450	01	01	02	007	008	18.0000
160450	01	01	02	009	010	12.0000
160450	01	01	02	011	011	18.0000
160450	01	01	02	012	015	12.0000
160450	01	01	03	001	002	15.0000
160450	01	01	04	001	001	15.0000
160450	01	01	04	002	003	12.0000
160450	01	01	05	001	003	12.0000
160450	01	01	05	004	004	15.0000
160450	01	01	05	005	018	12.0000
160450	01	01	06	001	001	18.0000

160450	01	01	06	002	007	12.0000
160450	01	01	06	008	008	18.0000
160450	01	01	06	009	014	12.0000
160450	01	01	07	001	009	18.0000
160450	01	01	08	001	004	18.0000
160450	01	01	08	005	008	10.0000
160450	01	01	08	009	009	18.0000
160450	01	01	08	010	012	10.0000
160450	01	01	09	001	001	10.0000
160450	01	01	09	002	003	18.0000
160450	01	01	09	004	007	10.0000
160450	01	01	10	001	018	18.0000
160450	01	01	11	001	001	18.0000
160450	01	01	11	002	007	12.0000
160450	01	01	11	008	008	18.0000
160450	01	01	11	009	013	12.0000
160450	01	01	12	001	011	12.0000
160450	01	01	13	001	003	12.0000
160450	01	01	13	004	004	15.0000
160450	01	01	13	005	015	12.0000
160450	01	01	14	001	001	15.0000
160450	01	01	15	001	001	15.0000
160450	01	01	15	002	002	25.0000
160450	01	01	16	001	001	25.0000
160450	01	01	17	001	004	12.0000
160450	01	01	17	005	008	25.0000
160450	01	01	17	009	009	12.0000
160450	01	01	18	001	004	12.0000
160450	01	01	18	005	006	25.0000
160450	01	01	18	007	012	12.0000
160450	01	01	18	014	014	25.0000
160450	01	01	19	001	001	25.0000
160450	01	01	20	001	001	25.0000
160450	01	01	21	001	001	25.0000
160450	01	01	22	001	002	10.0000
160450	01	01	22	010	010	25.0000
160450	01	01	23	001	002	10.0000
160450	01	01	23	003	005	25.0000
160450	01	01	24	001	003	15.0000
160450	01	01	24	004	008	25.0000
160450	01	01	24	009	009	15.0000
160450	01	01	25	001	013	25.0000
160450	01	01	26	001	020	25.0000
160450	01	01	27	001	016	25.0000
160450	01	01	28	001	020	25.0000

160450	01	01	29	001	014	25.0000
160450	01	01	30	001	001	25.0000
160450	01	01	30	002	007	15.0000
160450	01	01	30	008	010	25.0000
160450	01	01	30	011	015	15.0000
160450	01	01	30	016	016	25.0000
160450	01	01	31	001	013	15.0000
160450	01	01	32	001	001	18.0000
160450	01	02	01	001	001	25.0000
160450	01	03	01	001	002	6.5000
160450	01	03	01	003	008	12.0000
160450	01	03	01	009	009	6.5000
160450	01	03	02	001	005	6.5000
160450	01	03	02	006	009	12.0000
160450	01	03	03	001	004	6.5000
160450	01	03	03	005	008	12.0000
160450	01	03	04	001	001	6.5000
160450	01	03	04	002	004	12.0000
160450	01	03	07	001	001	6.5000
160450	01	03	10	002	002	6.5000
160450	01	03	12	001	002	6.5000
160450	01	03	13	001	002	6.5000
160450	01	04	01	001	001	18.0000
160450	01	04	01	002	005	12.0000
160450	01	04	02	001	005	18.0000
160450	01	04	02	006	010	12.0000
160450	01	04	03	001	005	18.0000
160450	01	04	03	006	010	12.0000
160450	01	04	04	001	004	18.0000
160450	01	04	04	005	011	12.0000
160450	01	04	05	001	006	18.0000
160450	01	04	05	007	012	12.0000
160450	01	04	06	001	006	18.0000
160450	01	04	06	007	012	12.0000
160450	01	04	07	001	005	18.0000
160450	01	04	07	006	012	12.0000
160450	01	04	08	001	006	18.0000
160450	01	04	08	007	014	12.0000
160450	01	04	09	001	006	18.0000
160450	01	04	09	007	014	12.0000
160450	01	04	10	001	005	18.0000
160450	01	04	10	006	010	12.0000
160450	01	04	11	001	005	18.0000
160450	01	04	11	006	010	12.0000
160450	01	04	12	001	005	12.0000

160450	01	04	12	006	010	5.0000
160450	01	04	13	001	005	12.0000
160450	01	04	13	006	006	5.0000
160450	01	04	13	007	010	6.5000
160450	01	04	13	011	011	12.0000
160450	01	04	14	001	006	12.0000
160450	01	04	14	007	015	6.5000
160450	01	04	15	001	006	12.0000
160450	01	04	15	007	014	6.5000
160450	01	04	16	001	005	12.0000
160450	01	04	16	006	012	6.5000
160450	01	04	17	001	006	12.0000
160450	01	04	17	007	012	6.5000
160450	01	04	18	001	006	12.0000
160450	01	04	18	007	012	6.5000
160450	01	04	19	001	005	12.0000
160450	01	04	19	006	010	6.5000
160450	01	04	20	001	005	12.0000
160450	01	04	20	006	010	6.5000
160450	01	04	21	001	005	12.0000
160450	01	04	21	006	010	6.5000
160450	01	04	22	001	005	12.0000
160450	01	04	22	006	010	6.5000
160450	01	04	23	001	001	6.5000
160450	01	04	24	001	001	6.5000
160450	01	04	25	001	001	6.5000
160450	01	04	26	001	001	6.5000
160450	01	04	27	001	001	6.5000
160450	01	04	28	001	001	6.5000
160450	01	04	29	001	001	6.5000
160450	01	04	30	001	002	6.5000
160450	01	04	31	001	001	6.5000
160450	01	04	32	001	001	6.5000
160450	01	04	33	001	001	5.0000
160450	01	04	34	001	001	5.0000
160450	01	04	35	001	005	12.0000
160450	01	04	35	006	012	5.0000
160450	01	04	36	001	004	18.0000
160450	01	04	36	005	008	12.0000
160450	01	05	01	001	001	12.0000
160450	01	05	02	001	001	5.0000
160450	01	05	03	001	009	5.0000
160450	01	05	04	001	010	5.0000
160450	01	05	05	001	001	8.0000
160450	01	05	05	002	009	5.0000

160450	01	05	05	010	010	8.0000
160450	01	05	06	001	002	12.0000
160450	01	05	07	001	001	8.0000
160450	01	05	07	002	006	6.5000
160450	01	05	07	007	011	12.0000
160450	01	05	08	001	001	12.0000
160450	01	05	08	002	006	6.5000
160450	01	05	08	007	010	12.0000
160450	01	05	09	001	004	8.0000
160450	01	05	09	005	011	6.5000
160450	01	05	10	001	001	8.0000
160450	01	05	10	002	009	5.0000
160450	01	05	10	010	010	8.0000
160450	01	05	11	001	010	5.0000
160450	01	05	12	001	010	5.0000
160450	01	05	13	001	007	5.0000
160450	01	05	14	001	001	5.0000
160450	01	05	15	001	010	5.0000
160450	01	05	16	001	010	5.0000
160450	01	05	17	001	010	5.0000
160450	01	05	18	001	001	8.0000
160450	01	05	18	002	009	5.0000
160450	01	05	18	010	010	8.0000
160450	01	05	19	001	006	6.5000
160450	01	05	19	007	008	8.0000
160450	01	05	19	009	014	6.5000
160450	01	05	20	001	002	12.0000
160450	01	05	21	001	001	12.0000
160450	01	05	21	002	006	10.0000
160450	01	05	21	007	011	15.0000
160450	01	05	21	012	013	12.0000
160450	01	05	21	014	014	15.0000
160450	01	05	22	001	005	10.0000
160450	01	05	22	006	010	15.0000
160450	01	05	23	001	004	10.0000
160450	01	05	24	001	001	10.0000
160450	01	05	25	001	006	6.5000
160450	01	05	25	007	008	8.0000
160450	01	05	25	009	014	6.5000
160450	01	05	26	001	001	8.0000
160450	01	05	26	002	009	5.0000
160450	01	05	26	010	010	8.0000
160450	01	05	27	001	010	5.0000
160450	01	05	28	001	001	5.0000
160450	01	05	29	001	009	5.0000

160450	01	05	30	001	004	5.0000
160450	01	05	31	001	010	5.0000
160450	01	05	32	001	010	5.0000
160450	01	05	33	001	001	5.0000
160450	01	05	34	001	001	8.0000
160450	01	05	34	002	009	5.0000
160450	01	05	34	010	010	8.0000
160450	01	05	35	001	006	6.5000
160450	01	05	35	007	008	8.0000
160450	01	05	35	009	014	6.5000
160450	01	05	36	001	004	10.0000
160450	01	05	36	005	008	6.5000
160450	01	05	37	001	004	10.0000
160450	01	05	37	005	007	6.5000
160450	01	05	37	008	008	15.0000
160450	01	05	38	001	001	15.0000
160450	01	05	39	001	001	15.0000
160450	01	05	39	002	002	6.5000
160450	01	05	39	003	003	15.0000
160450	01	05	40	001	007	6.5000
160450	01	05	40	008	008	15.0000
160450	01	05	41	001	006	6.5000
160450	01	05	41	007	008	8.0000
160450	01	05	41	009	014	6.5000
160450	01	05	42	001	001	8.0000
160450	01	05	42	002	009	5.0000
160450	01	05	42	010	010	8.0000
160450	01	05	43	001	010	5.0000
160450	01	05	44	001	005	5.0000
160450	01	05	44	006	010	8.0000
160450	01	05	45	001	005	5.0000
160450	01	05	46	001	004	8.0000
160450	01	05	47	001	005	5.0000
160450	01	05	48	001	005	5.0000
160450	01	05	49	001	001	8.0000
160450	01	05	49	002	009	5.0000
160450	01	05	49	010	010	8.0000
160450	01	05	50	001	006	6.5000
160450	01	05	50	007	008	8.0000
160450	01	05	50	009	012	6.5000
160450	01	05	50	013	014	15.0000
160450	01	05	51	001	001	15.0000
160450	01	05	52	001	001	15.0000
160450	01	05	53	001	001	8.0000
160450	01	05	53	002	004	5.0000

160450	01	05	53	005	009	8.0000
160450	01	05	54	001	003	5.0000
160450	01	05	54	004	012	8.0000
160450	01	05	55	001	001	8.0000
160450	01	05	55	002	005	5.0000
160450	01	05	55	006	006	3.0000
160450	01	05	56	001	005	5.0000
160450	01	06	01	001	005	8.0000
160450	01	06	01	006	007	5.0000
160450	01	06	01	008	010	8.0000
160450	01	06	02	001	003	8.0000
160450	01	06	02	004	006	5.0000
160450	01	06	02	007	007	8.0000
160450	01	06	03	001	004	8.0000
160450	01	06	03	005	008	5.0000
160450	01	06	04	001	004	8.0000
160450	01	06	04	005	008	5.0000
160450	01	06	05	001	002	8.0000
160450	01	06	05	003	008	5.0000
160450	01	06	06	001	008	5.0000
160450	01	06	07	001	006	5.0000
160450	01	06	08	001	008	5.0000
160450	01	06	09	001	008	5.0000
160450	01	06	10	001	008	5.0000
160450	01	06	11	001	001	8.0000
160450	01	06	11	002	004	5.0000
160450	01	06	11	005	006	8.0000
160450	01	06	12	001	001	8.0000
160450	01	06	20	001	010	3.0000
160450	01	07	01	001	001	12.0000
160450	01	07	01	002	009	3.0000
160450	01	07	01	010	010	12.0000
160450	01	07	02	001	004	8.0000
160450	01	07	02	005	007	3.0000
160450	01	07	03	001	005	8.0000
160450	01	07	03	006	010	3.0000
160450	01	07	04	001	005	8.0000
160450	01	07	04	006	010	3.0000
160450	01	07	05	001	005	8.0000
160450	01	07	05	006	006	3.0000
160450	01	07	06	001	004	8.0000
160450	01	07	07	001	003	8.0000
160450	01	07	08	001	006	3.0000
160450	01	07	11	001	010	3.0000
160450	01	07	12	001	010	3.0000

160450	01	07	13	001	010	3.0000
160450	01	07	14	001	005	8.0000
160450	01	07	15	001	010	8.0000
160450	01	07	15	011	013	3.0000
160450	01	07	15	015	021	8.0000
160450	01	08	06	001	001	3.0000
160450	01	08	07	001	001	3.0000
160450	01	08	09	001	006	6.5000
160450	01	08	09	007	014	5.0000
160450	01	08	10	001	009	6.5000
160450	01	08	10	010	014	5.0000
160450	01	08	11	001	004	6.5000
160450	01	08	11	005	008	5.0000
160450	01	08	11	009	010	6.5000
160450	01	08	12	001	010	5.0000
160450	01	08	14	001	001	3.0000
160450	01	08	15	001	010	5.0000
160450	01	08	16	001	001	6.5000
160450	01	08	16	002	010	5.0000
160450	01	08	17	001	005	5.0000
160450	01	08	17	006	007	6.5000
160450	01	08	17	008	014	5.0000
160450	01	08	18	001	014	5.0000
160450	01	08	20	001	001	3.0000
160450	01	08	25	001	001	3.0000
160450	01	09	01	001	004	6.5000
160450	01	09	01	005	005	3.0000
160450	01	09	03	001	001	3.0000
160450	01	09	03	002	005	6.5000
160450	01	09	03	006	006	3.0000
160450	01	09	03	007	007	6.5000
160450	01	09	03	008	008	3.0000
160450	01	09	04	001	004	3.0000
160450	01	09	04	005	006	18.0000
160450	01	09	04	007	008	12.0000
160450	01	09	04	009	011	6.5000
160450	01	09	05	001	003	6.5000
160450	01	09	05	004	004	12.0000
160450	01	09	05	005	008	6.5000
160450	01	09	06	001	008	6.5000
160450	01	09	07	001	008	6.5000
160450	01	09	08	001	008	6.5000
160450	01	10	01	040	071	0.3000
160450	01	11	01	018	018	0.3000
160450	01	11	02	001	001	6.5000

160450	01	11	04	001	001	6.5000
--------	----	----	----	-----	-----	--------

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:

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 los siguientes cuadros:

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFIA	1 - 0,93
LOCALIZACION	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94

a. Factor de Características del Suelo:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	
Seco	1,0000
Inundable	0,9800
Cenagoso	0,9300
Húmedo	0,9500

b. Factor de Localización:

FACTOR	COEFICIENTE
LOCALIZACION	
Esquinero	1,0000
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

c. Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFIA	
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9300

Sobre nivel	0,9300
Accidentado	0,9800
Escarpado Hacia Arriba	0,9500
Escarpado Hacia Abajo	0,9500

d. Factor de Forma:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA	
Regular	1,0000
Irregular	0,9700
Muy Irregular	0,9400

e. Factor Superficie:

FACTOR	COEFICIENTE
RANGO SUPERFICIE (M2)	
1 – 250	1,0000
250 – 500	0,9800
500 – 1000	0,9700
1000 – 2500	0,9600
2500 – 5000	0,9000
5000 – 7500	0,7950
7500 – 10000	0,7930
10000 – 15000	0,7900
15000 – 20000	0,7850
20000 – 30000	0,7800
30000 – 50000	0,7700
50000 – 80000	0,7500
80000 – 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

f. Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR	COEFICIENTE
VIAS – Material	
Tierra	0,8800
Lastre	0,9200
Piedra	0,9500
Adoquín	1,0000
Asfalto	1,0000
Hormigón	1,0000

Desbanque	0,8500
Palizada	0,8200

g. Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Servicios Básicos	
3 Indicadores	1,0000
2 Indicadores	0,9600
1 Indicador	0,9200
0 Indicadores	0,8800

h. Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Otros	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860
3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

Fórmulas para el cálculo del precio del valor del suelo urbano:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

Vi =	S X Vm2 X Fa
Vi =	Valor Individual del Terreno
S =	Superficie
Vm2 =	Valor del Metro Cuadrado del Terreno
Fa =	Factor de Afectación

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa =	CoGeo X CoT X CoAcc
Fa =	Factor de Afectación
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

CoGeo = CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor	
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoFF =	Coeficiente Frente Fondo
CoSup =	Coeficiente Superficie
CoLoc =	Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coeficiente Forma

CoT = CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue	
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoOcu =	Coeficiente Ocupación
CoSue =	Coeficiente Suelo
CoTop =	Coeficiente Topografía
CoUsoSue =	Coeficiente Uso del Suelo

CoAcc = CoVia X CoSB X CoOS	
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie

Valoración individual del terreno:

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

$$CoGeo = CoFF \times CoSup \times CoLoc \times CoFor$$

$$CoT = CoOcu \times CoSue \times CoTop \times CoUsos$$

$$CoAcc = CoVia \times CoSb \times CoSo$$

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAcc$$

Donde:

V_i = Valor Individual del Terreno.

S = Superficie del Terreno.

F_a = Factor de Afectación.

V_{sh} = Valor de Sector Homogéneo.

C_{geo} = Coeficientes Geométricos.

C_{oFF} = Coeficiente Frente Fondo.

C_{oSup} = Coeficiente de Superficie

C_{oLoc} = Coeficiente de Localización.

C_{oFor} = Coeficiente de Forma.

C_{oSup} = Coeficiente de Superficie.

C_{oT} = Coeficiente de Topografía.

C_{oOcu} = Coeficiente de Ocupación.

C_{oSue} = Coeficiente de Suelo.

C_{oTop} = Coeficiente de Topografía.

C_{oUsos} = Coeficiente de Uso de Suelo.

C_{oAcc} = Coeficiente de Accesibilidad a servicios.

C_{oVia} = Coeficiente de Accesibilidad a Vías.

C_{oSb} = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos.

C_{oSo} = Coeficiente de Accesibilidad a otros Servicios. (Complementarios y Municipales.)

2) Valor de edificaciones

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01		CARACTERÍSTICAS GENERALES	
0101	01	Estructura	
010101	0101	Aporticado	0.0000
010102	0101	Soportante	0.0000
010103	0101	Mixto	0.0000
0102	01	Edad de la Construcción	
010201	0102	1-5	0.0000
010202	0102	6-10	0.0000
010203	0102	11-20	0.0000
010204	0102	21-40	0.0000
010205	0102	41-60	0.0000
010206	0102	61- 80	0.0000
010207	0102	81	0.0000
0103	01	Estado de Conservación	
010301	0103	Nuevo	0.0000
010302	0103	Conservación normal	0.0000
010303	0103	Necesita reparos simples	0.0000
010304	0103	Necesita reparos importantes	0.0000
010305	0103	Para demolición	0.0000
0104	01	Reparacion	
010401	0104	0	1.0000
0105	01	Número de Pisos	
010501	0105	1 Piso	19.2240
010502	0105	Más de 1 piso	19.7640

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
04		INSTALACIONES	
0401	04	Sanitarias	
040101	0401	No Tiene	0.0000
040148	0401	Pozo Ciego	0.0660
040149	0401	Canalización Aguas Servidas	0.1473
040150	0401	Canalización Aguas Lluvias	0.1473
040151	0401	Canalización Combinado	0.2185
0402	04	Baños	
040201	0402	No Tiene	0.0000
040252	0402	Letrina	0.0854
040253	0402	Baño Común	0.1139
040254	0402	Medio Baño	0.3304
040255	0402	Un Baño	0.3873
040256	0402	Dos Baños	0.5297
040257	0402	Tres Baños	1.0309
040258	0402	Cuatro Baños	1.5891
040259	0402	+ de 4 Baños	2.0903
0403	04	Eléctricas	
040301	0403	No Tiene	0.0000
040360	0403	Alambre Exterior	0.3553
040361	0403	Tubería Exterior	0.4194
040362	0403	Empotrado	0.4450

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE	UNIDAD
05		OTRAS INVERSIONES		
0501	05	Sauna / Turco / Hidromasaje		u
050101	0501	2 Personas	0.0000	
050102	0501	4 Personas	0.0000	
050103	0501	6 Personas	0.0000	
050104	0501	10 Personas	0.0000	
0502	05	Ascensor		u
050201	0502	2 Personas	0.0000	
050202	0502	4 Personas	0.0000	
050203	0502	6 Personas	0.0000	
050204	0502	10 Personas	0.0000	
0503	05	Escalera Eléctrica		u
050301	0503	30 Peldaños	0.0000	
050302	0503	50 Peldaños	0.0000	
0504	05	Aire Acondicionado		u
050401	0504	1-5 Salidas	0.0000	
050402	0504	6-10 Salidas	0.0000	
050403	0504	10 o más Salidas	0.0000	
0505	05	Sist. De Red / Seguridad		u
050501	0505	Max. Seg.	0.0000	
050502	0505	Min. Seg.	0.0000	
0506	05	Piscinas		m2
050601	0506	Temperada	0.0000	
050602	0506	Fría	0.0000	
0507	05	Cerramientos		m
050701	0507	Bloque	0.0000	
050702	0507	Adobe/Tapial	0.0000	
050703	0507	Malla	0.0000	
050704	0507	Piedra	0.0000	
050705	0507	Ladrillo	0.0000	
0508	05	Vías y Caminos		m2
050801	0508	Piedra	0.0000	
050802	0508	Asfalto	0.0000	
050803	0508	Adoquín	0.0000	
050804	0508	Lastre	0.0000	
050805	0508	Cemento	0.0000	
0509	05	Instalación Deportiva		m2
050901	0509	Asfalto	0.0000	
050902	0509	Adoquín	0.0000	
050903	0509	Ladrillo	0.0000	
050904	0509	Cemento	0.0000	
050905	0509	Césped	0.0000	

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
03		ACABADOS					
0301	03	Rev. de Pisos		0305	03	Tumbados	
030101	0301	No Tiene	0.0000	030501	0305	No Tiene	0.0000
030108	0301	Madera Común	0.2150	030508	0305	Madera Común	0.5060
030109	0301	Caña	0.0755	030509	0305	Caña	0.1610
030110	0301	Madera Fina	1.4230	030510	0305	Madera Fina	0.6072
030117	0301	Arena-Cemento	0.4009	030517	0305	Arena-Cemento	0.4048
030118	0301	Tierra	0.0000	030518	0305	Tierra	0.3036
030119	0301	Mármol	2.5055	030530	0305	Grafiado	0.3998
030120	0301	Marmetón	0.9020	030531	0305	Champeado	0.6072
030121	0301	Marmolina	1.3375	030534	0305	Fibro Cemento	0.6630
030122	0301	Baldosa Cemento	0.8018	030535	0305	Fibra Sintética	1.2143
030123	0301	Baldosa Cerámica	1.1025	030536	0305	Estucado	0.6072
030124	0301	Parquet	1.7038	0306	03	Cubierta	
030125	0301	Vinil	1.3029	030601	0306	No Tiene	0.0000
030126	0301	Duela	1.3029	030617	0306	Arena-Cemento	0.7736
030127	0301	Tablón / Gres	1.7038	030622	0306	Baldosa Cemento	0.5868
030128	0301	Tabla	0.6013	030623	0306	Baldosa Cerámica	0.7427
030129	0301	Azulejo	0.6490	030629	0306	Azulejo	0.6490
030168	0301	Cemento Alisado	0.4009	030634	0306	Fibro Cemento	0.7736
0302	03	Rev. Interior		030637	0306	Teja Común	0.9946
030201	0302	No Tiene	0.0000	030638	0306	Teja Vidriada	1.1051
030208	0302	Madera Común	0.7547	030639	0306	Zinc	0.4410
030209	0302	Caña	0.3795	030640	0306	Polietileno	0.8165
030210	0302	Madera Fina	0.9056	030641	0306	Domos / Traslúcido	0.8165
030217	0302	Arena-Cemento	0.7547	030642	0306	Ruberoy	0.8165
030218	0302	Tierra	0.3019	030643	0306	Paja-Hojas	0.3537
030219	0302	Mármol	2.9950	030644	0306	Cady	0.1170
030220	0302	Marmetón	2.1150	030645	0306	Tejuelo	0.4288
030221	0302	Marmolina	1.2350	0307	03	Puertas	
030222	0302	Baldosa Cemento	0.6675	030701	0307	No Tiene	0.0000
030223	0302	Baldosa Cerámica	1.2240	030708	0307	Madera Común	0.8278
030229	0302	Azulejo	2.1130	030709	0307	Caña	0.0150
030230	0302	Grafiado	0.4528	030710	0307	Madera Fina	0.9929
030231	0302	Champeado	0.6340	030732	0307	Aluminio	1.1032
030266	0302	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.4528	030733	0307	Enrollable	1.9249
0303	03	Rev. Exterior		030746	0307	Hierro-Madera	0.0320
030301	0303	No Tiene	0.0000	030747	0307	Madera Malla	0.0300
030308	0303	Madera Común	0.4220	030767	0307	Tol Hierro	1.4693
030310	0303	Madera Fina	0.3516	0308	03	Ventanas	
030317	0303	Arena-Cemento	0.2813	030801	0308	No Tiene	0.0000
030318	0303	Tierra	0.3751	030806	0308	Hierro	0.8033
030319	0303	Mármol	0.4512	030808	0308	Madera Común	0.4853
030320	0303	Marmetón	0.4512	030810	0308	Madera Fina	0.5690
030321	0303	Marmolina	0.4512	030832	0308	Aluminio	1.3221
030322	0303	Baldosa Cemento	0.2227	030833	0308	Enrollable	0.2370
030323	0303	Baldosa Cerámica	0.4060	030846	0308	Hierro-Madera	1.0000
030330	0303	Grafiado	0.1410	030847	0308	Madera Malla	0.1673
030331	0303	Champeado	0.2086	0309	03	Cubre Ventanas	
030332	0303	Aluminio	0.5020	030901	0309	No Tiene	0.0000
030366	0303	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072	030906	0309	Hierro	0.4518
030368	0303	Cemento Alisado	0.4231	030908	0309	Madera Común	0.1339
0304	03	Rev. Escalera		030909	0309	Caña	0.0000
030401	0304	No Tiene	0.0000	030910	0309	Madera Fina	0.1757
030408	0304	Madera Común	0.0029	030932	0309	Aluminio	0.4518
030409	0304	Caña	0.0150	030933	0309	Enrollable	0.8200
030410	0304	Madera Fina	0.0049	030947	0309	Madera Malla	0.0210
030417	0304	Arena-Cemento	0.0153	0310	03	Closets	
030418	0304	Tierra	0.0051	031001	0310	No Tiene	0.0000
030419	0304	Mármol	0.0163	031008	0310	Madera Común	0.4004
030420	0304	Marmetón	0.0163	031010	0310	Madera Fina	0.5445
030421	0304	Marmolina	0.0163	031032	0310	Aluminio	0.4804
030422	0304	Baldosa Cemento	0.0153	031067	0310	Tol Hierro	0.2402
030423	0304	Baldosa Cerámica	0.0623				
030430	0304	Grafiado	0.3531				
030431	0304	Champeado	0.3531				
030466	0304	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.0229				

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
02		ESTRUCTURA	
0201	02	Columnas	
020101	0201	No Tiene	0.0000
020102	0201	Hormigón Armado	3.0922
020105	0201	Pilotes	1.4130
020106	0201	Hierro	2.4818
020108	0201	Madera Común	1.3150
020109	0201	Caña	1.0965
020110	0201	Madera Fina	0.5300
020111	0201	Bloque	0.9919
020112	0201	Ladrillo	0.9919
020113	0201	Piedra	1.1364
020114	0201	Adobe	0.9919
020115	0201	Tapial	0.9919
0202	02	Vigas y Cadenas	
020201	0202	No Tiene	0.0000
020202	0202	Hormigón Armado	0.5131
020206	0202	Hierro	1.0984
020208	0202	Madera Común	0.3437
020209	0202	Caña	0.1602
020210	0202	Madera Fina	0.6170
0203	02	Entre Pisos	
020301	0203	No Tiene	0.0000
020302	0203	Hormigón Armado	0.6653
020306	0203	Hierro	0.6150
020308	0203	Madera Común	0.1787
020309	0203	Caña	0.0760
020310	0203	Madera Fina	0.4220
020363	0203	Madera y Ladrillo	0.1450
020364	0203	Bóveda de Ladrillo	0.1426
020365	0203	Bóveda de Piedra	0.1217
0204	02	Paredes	
020401	0204	No Tiene	0.0000
020402	0204	Hormigón Armado	0.9314
020408	0204	Madera Común	0.9998
020409	0204	Caña	0.0000
020410	0204	Madera Fina	1.0933
020411	0204	Bloque	1.1674
020412	0204	Ladrillo	1.2075
020413	0204	Piedra	1.6228
020414	0204	Adobe	0.5043
020415	0204	Tapial	0.4955
020416	0204	Bahareque	0.3679
020434	0204	Fibro Cemento	0.7011
0205	02	Escalera	
020501	0205	No Tiene	0.0000
020502	0205	Hormigón Armado	0.0637
020503	0205	Hormigón Ciclopeo	0.0851
020504	0205	Hormigón Simple	0.0509
020506	0205	Hierro	0.0637
020508	0205	Madera Común	0.0255
020509	0205	Caña	0.0251
020510	0205	Madera Fina	0.0890
020512	0205	Ladrillo	0.0382
020513	0205	Piedra	0.0891
0206	02	Cubierta	
020601	0206	No Tiene	0.0000
020602	0206	Hormigón Armado	2.8291
020606	0206	Hierro	1.1339
020607	0206	Estereoestructura	13.2610
020608	0206	Madera Común	0.3647
020609	0206	Caña	0.0221
020610	0206	Madera Fina	0.4111

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 asignan los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque /Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9700	0.9700	0.9600	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.8400	0.0000
5-6	0.9300	0.9300	0.9200	0.9000	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.8100	0.0000
7-8	0.9000	0.9000	0.8800	0.8500	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.7800	0.0000
9-10	0.8700	0.8600	0.8500	0.8000	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.7500	0.0000
11-12	0.8400	0.8300	0.8200	0.7500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.7200	0.0000
13-14	0.8100	0.8000	0.7900	0.7000	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.7000	0.0000
15-16	0.7900	0.7800	0.7600	0.6500	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.6700	0.0000
17-18	0.7600	0.7500	0.7300	0.6000	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.6500	0.0000
19-20	0.7300	0.7300	0.7100	0.5600	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.6300	0.0000
21-22	0.7000	0.7000	0.6800	0.5200	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.6100	0.0000
23-24	0.6800	0.6800	0.6600	0.4800	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.5900	0.0000
25-26	0.6600	0.6500	0.6300	0.4500	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5700	0.0000
27-28	0.6400	0.6300	0.6100	0.4200	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5500	0.0000
29-30	0.6200	0.6100	0.5900	0.4000	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.5300	0.0000
31-32	0.6000	0.5900	0.5700	0.3900	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.5100	0.0000
33-34	0.5800	0.5700	0.5500	0.3800	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.5000	0.0000

										0
35-36	0.5600	0.5600	0.5300	0.3700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4800	0.0000
37-38	0.5400	0.5400	0.5100	0.3600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4700	0.0000
39-40	0.5200	0.5300	0.4900	0.3500	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4500	0.0000
41-42	0.5100	0.5100	0.4800	0.3400	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4400	0.0000
43-44	0.5000	0.5000	0.4600	0.3300	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.4300	0.0000
45-46	0.4900	0.4800	0.4500	0.3200	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.4200	0.0000
47-48	0.4800	0.4700	0.4300	0.3100	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.4000	0.0000
49-50	0.4700	0.4500	0.4200	0.3000	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3900	0.0000
51-52	0.4600	0.4400	0.4100	0.2900	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3800	0.0000
53-54	0.4500	0.4300	0.4000	0.2900	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3700	0.0000
55-56	0.4500	0.4200	0.3900	0.2800	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3600	0.0000
57-58	0.4500	0.4100	0.3800	0.2800	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3500	0.0000
59-60	0.4400	0.4000	0.3700	0.2800	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3400	0.0000
61-64	0.4300	0.3900	0.3600	0.2800	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3400	0.0000
65-68	0.4200	0.3800	0.3500	0.2800	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.3300	0.0000
69-72	0.4100	0.3700	0.3400	0.2800	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3200	0.0000
73-76	0.4100	0.3700	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.4000	0.3600	0.3300	0.2800	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
81-84	0.4000	0.3600	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
89-1000	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

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; se aplicará la Tarifa del uno punto cinco por mil (1,50 o/oo), calculado sobre el valor de la propiedad.

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 elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el artículo 25 literal b) de la presente Ordenanza que incluye 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 se describen a continuación:

a) Valor de terreno.

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 establecer sectores 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 permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES	PRECIO BASE
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1	1,000.00
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2	800.00
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3	300.00
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11	15,000.00
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.21	10,000.00
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31	5,000.00

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios 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 de cada Hectárea por sectores homogéneos y según la calidad de suelo que le corresponde. Expresado en el cuadro siguiente, donde la primera presenta la mejor calidad del suelo y la octava la peor:

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 será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno: 1) Por aspectos geométricos; forma, poblaciones cercanas, superficie. 2) Por aspectos topográficos. 3) Por calidad del suelo; tipo de riesgo, erosión y drenaje. 4) Por infraestructura y accesibilidad a servicios; vías, riego y servicios básicos. Cada uno de estos factores tiene sus características y su valor asociado, como se indica en los siguientes cuadros:

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFIA	
Plana	1,0000
Pendiente Leve	0,9850
Pendiente Media	0,9700
Pendiente Fuerte	0,9600

Factor Tipo de Riesgos del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
TIPO DE RIESGOS	
Deslaves	0,7000
Hundimientos	0,7000
Volcánico	0,7000
Contaminación	0,7000
Heladas	0,7000
Inundaciones	0,7000
Vientos	0,7000
Ninguna	1,0000

Factor Forma del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA PREDIO	
Regular	1,0000
Irregular	0,9900
Muy Irregular	0,9800

Factor Erosión del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
EROSION	
Leve	0,9850
Moderada	0,9700
Severa	0,9600

Factor Drenaje del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
DRENAJE	
Excesivo	0,9600
Moderado	0,9800
Mal Drenado	0,9600
Bien Drenado	1,0000

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS RURALES

Factor Vías:

FACTOR	COEFICIENTE
VIAS	
Primer Orden	1,0000
Segundo Orden	0,9870
Tercer Orden	0,9750
Herradura	0,9420
Fluvial	0,9530
Línea Férrea	0,9640
No Tiene	0,9300

Factor Riego:

FACTOR	COEFICIENTE
RIEGO	
Permanente	1,0000
Parcial	0,9870
Ocasional	0,9730
No tiene	0,9600

Factor Poblaciones Cercanas:

FACTOR	COEFICIENTE
POBLACIONES CERCANAS	
Capital Provincial	1,0000
Cabecera Cantonal	0,9870
Cabecera Parroquial	0,9760
Asentamientos Urbanos	0,9600

Factor Servicios Básicos:

FACTOR	COEFICIENTE
SERVICIOS BASICOS	
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 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 comercial 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 aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie

Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

Vi = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

Cogeo = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

Cot = Coeficiente de Topografía

Coar = Coeficiente de Accesibilidad Al Riego

Coave = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación

Cocs = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje).

Cosb = Coeficiente 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, determinada en el Art. 25 literal b) de esta Ordenanza.

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, se aplicará la tarifa del cero punto treinta por mil (0,30 o/oo), calculado sobre el valor de la propiedad.

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, prorrataando 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.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del GADMIPA, a los 16 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**CESAR NEPTALI
GREFA AVILEZ**

Ing. César Neptalí Grefa
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
**REIMUNDO
WILSON SUAREZ
SANTI**

Abg. Reimundo Suarez
SECRETARIO GENERAL

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Arajuno, 16 de diciembre de 2021- El infrascrito Secretario General, Encargado, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Arajuno, certifica que 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 EN EL CANTÓN ARAJUNO**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 09 de diciembre de 2021 Resolución Nro. 192-SG-GADMIPA-2021, y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 16 de diciembre de 2021 Resolución Nro. 199-SG-GADMIPA-2021.

LO CERTIFICO.-



Firmado electrónicamente por:
**REIMUNDO
WILSON SUAREZ
SANTI**

Abg. Reimundo Suárez
SECRETARIO GENERAL GADMIPA

PROCESO DE SANCIÓN.

Arajuno, 16 de diciembre de 2021.- SECRETARÍA GENERAL DEL GADMIPA.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del GADMIPA 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 EN EL CANTÓN ARAJUNO**, para la Sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**REIMUNDO
WILSON SUAREZ
SANTI**

Abg. Reimundo Suárez
SECRETARIO GENERAL GADMIPA

SANCIÓN.

Arajuno, 16 de diciembre de 2021.- **ALCALDÍA DEL GADMIPA.**- De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** 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 EN EL CANTÓN ARAJUNO**. Además dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**CESAR NEPTALI
GREFA AVILEZ**

César Neptalí Grefa
ALCALDE GADMIPA

Proveyó y firmó el señor César Neptalí Grefa, Alcalde del GADMIPA, 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 EN EL CANTÓN ARAJUNO**, en la fecha antes indicada. Arajuno, 16 de diciembre de 2021.- **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
**REIMUNDO
WILSON SUAREZ
SANTI**

Abg. Reimundo Suárez
SECRETARIO GENERAL GADMIPA

ORDENANZA N° 024-GADMA-2022

REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ARCHIDONA 2020-2024 Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “CREANDO OPORTUNIDADES 2021-2025”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 3, numeral 5, expresa que son deberes primordiales del estado: planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de la riqueza, para acceder al buen vivir.

La Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos: 3 (Numeral 5), 3 (Numeral 6), 276 (Numeral 6) y 409 establece que los derechos ciudadanos sobre el suelo, el hábitat y la vivienda se enmarcan en objetivos superiores también determinados en la Constitución tales como: la erradicación de la pobreza, el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza.

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 275 señala que: *“El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del Sumak Kawsay”*.

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 276 expresa que los objetivos del régimen de desarrollo serán: mejorar la calidad y la esperanza de vida y aumentar las capacidades y potenciales de la población, construir un sistema económico justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, fomentar la participación y control social, recuperar y conservar la naturaleza, garantizar la soberanía nacional, promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo y proteger la diversidad cultural.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 54 dispone entre otras, que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la siguiente: a) *Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.*

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas COPFP, en su artículo 9 (Planificación del desarrollo) expresa que: *“La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales (Derechos*

ciudadanos o del Buen Vivir), el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir y, garantiza el ordenamiento territorial”.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas COPFP, en su artículo 12 (Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados) dispone que: *“La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos (RO. Nro. 633 “Conceptualícense los instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”), en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;*

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP, en su artículo 42 habla sobre la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT, contiene los componentes de: a) Diagnóstico, b) Propuesta, c) Modelo de Gestión, se los ha realizado conforme a la normativa vigente conjuntamente con la definición de límites urbanos de las cabeceras parroquiales, el nuevo límite urbano de la ciudad de Archidona, área rural de expansión urbana, los asentamiento humanos, el área mínima de lote según las características del suelo en concordancia con los polígonos de intervención territorial en los sectores urbano y rural, planteados en el PUGS.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ARCHIDONA

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera..., en tanto que el artículo 240 reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe, que "la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, numeral 1, determina como competencia exclusiva de los GAD Municipales "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento

territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural";

Que, el artículo 54 literal e) del COOTAD, establece como función del GAD Municipal: "Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas";

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el artículo 57 literal e) del COOTAD, establece como atribución del Concejo Municipal "Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos";

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa";

Que, el artículo 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define que: "El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este Código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley" ..() ;

Que, conforme lo establecido en el Código de Planificación y Finanzas Públicas en sus artículos 28 y 29, respecto de la conformación y funciones del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, éste se encuentra conformado y en funciones, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza

Municipal que regula la conformación, organización y funcionamiento del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Archidona;

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y el contenido de los mismos;

Que, la “Ordenanza de actualización del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Archidona 2020-2024”, fue aprobada por el Concejo Municipal en sesión extraordinaria del 22 de diciembre de 2020 y en sesión ordinaria del 29 de julio de 2021; publicada en la edición especial N. 1709 del Registro Oficial del 11 de octubre de 2021;

Que, la Secretaria Nacional de Planificación, mediante Acuerdo SNP-SNP-2021-0010-A del 19 de noviembre de 2021, expidió las Directrices para la alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al Nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025;

Que, la Secretaria Nacional de Planificación, mediante Acuerdo SNP-SNP-2022-0002-A del 31 de enero de 2022, expidió la reforma al Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A; en la cual reemplaza el texto contenido en la disposición transitoria única por el siguiente *“Los gobiernos autónomos descentralizados deberán concluir con su proceso de alineación de sus instrumentos, conforme a estas directrices hasta el 28 de febrero de 2022”*;

Que, la Secretaria Nacional de Planificación, mediante Acuerdo SNP-SNP-2022-0013-A del 23 de febrero de 2022, reemplaza el texto contenido en la disposición transitoria única del Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A; por el siguiente *“Los gobiernos autónomos descentralizados deberán concluir con su proceso de alineación de sus instrumentos, conforme a éstas directrices hasta el 15 de marzo de 2022”*;

Que, la alineación de los objetivos estratégicos y metas de resultado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Archidona, está en concordancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), Objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo (PND) *“Creando Oportunidades 2021-2025”*;

Que, de acuerdo a la Ordenanza sustitutiva Nro. 048-GADMA que regula el sistema intercultural de participación ciudadana y control social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona, indica en el Art. 49 de la conformación del Consejo. Se realizó la convocatoria para la conformación del Consejo de Planificación Local 2022-2024; el cual electo el 09 de febrero de 2022 mediante Acta de sesión ordinaria;

Que, en la Ordenanza sustitutiva Nro. 048-GADMA, Art. 50, ítem 2: Emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo;

Que, mediante invitación realizada a los miembros del Consejo de Planificación Local 2022-2024, en reunión mantenida del 17 de febrero de 2022 se desarrolló la revisión de la alineación de los objetivos estratégicos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Archidona 2020-2024 al nuevo Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021-2025;

Que, el 17 de febrero de 2022, el Consejo de Planificación Local del Cantón Archidona mediante Acta de la sesión ordinaria emite la Resolución favorable sobre la Alineación de los objetivos estratégicos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente con los objetivos y metas establecidas en el nuevo Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021-2025;

Que, en Sesión Ordinaria de Concejo municipal Nro. 133 del 10 de marzo del 2022, en otras se resuelve: *APROBAR EN PRIMERA INSTANCIA EL PROYECTO DE REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ARCHIDONA 2020-2024 Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO "CREANDO OPORTUNIDADES 2021-2025" Y SE REMITA A LA COMISIÓN PERMANENTE DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PRESUPUESTO, PARA SU ANALISIS E INFORME, PREVIO A SU APROBACIÓN EN SEGUNDA Y DEFINITIVA INSTANCIA POR EL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL.*

Que, Mediante Memorando Nro. 001-C-CPPOTP-GADMA, de fecha 14 de marzo del 2022, el Sr. Oracio Shiguango, Presidente de la Comisión Permanente de Planificación, Ordenamiento Territorial y Presupuesto, remite la Resolución y la documentación del Proyecto de Reforma Parcial de la Ordenanza que Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Archidona 2020-2024 y su Alineación al Plan de Desarrollo "Creando Oportunidades";

Que, en Sesión Extraordinaria de Concejo municipal Nro. 043 del 14 de marzo del 2022, resolvió: *APROBAR EN SEGUNDA Y DEFINITIVA INSTANCIA EL PROYECTO DE REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ARCHIDONA 2020-2024 Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO "CREANDO OPORTUNIDADES 2021-2025"*

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y del artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ARCHIDONA 2020-2024 Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO "CREANDO OPORTUNIDADES 2021-2025"

Art. 1. Incorpórese después del Artículo 8 del Capítulo II, los siguientes literales:

Literal b.1. Alineación.- Entiéndase por alineación, al ejercicio técnico de asociar los objetivos estratégicos y metas de resultado de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales vigentes con los nuevos objetivos y metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021-2025.

Literal b.2. De la propuesta de alineación de objetivos y metas.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona, ha realizado la alineación de los objetivos estratégicos y metas de resultado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2024 con los objetivos y metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021-2025; mediante el instrumento diseñado para el efecto (matriz de alineación).

Art. 2. Incorpórese las siguientes disposiciones generales:

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Forma parte habilitante de ésta reforma de ordenanza, el Acta de aprobación e Informe favorable emitido por el Consejo Cantonal de Planificación Local del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona; así como la Matriz de Alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Archidona al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 en el formato establecido en el Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación.

VIGENCIA

La presente reforma parcial a la Ordenanza N.019-GADMA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ARCHIDONA 2020-2024, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y sancionada por el Alcalde, la misma que será publicada en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDÓS.



Firmado electrónicamente por:
**TELMO ANDRES
BONILLA ABRIL**

Ing. Telmo Andrés Bonilla Abril
ALCALDE GADMA



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ADAN
VALLE**

Abg. José Adán Valle Calero
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- En legal forma Certifico que la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en Sesión Ordinaria del diez de marzo del dos mil veinte y dos y Sesión Extraordinaria del catorce de marzo del dos mil veinte y dos, mediante Resoluciones de Concejo números 415 y 416, respectivamente. – LO CERTIFICO:



Firmado electrónicamente por:

**JOSE ADAN
VALLE**

Abg. José Adán Valle Calero
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- Archidona, catorce de marzo del dos mil veinte y dos. Las 16H00. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**



Firmado electrónicamente por:

**TELMO ANDRES
BONILLA ABRIL**

Ing. Telmo Andrés Bonilla Abril
ALCALDE GADMA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, el ingeniero Andrés Bonilla Abril, Alcalde de Archidona, en la fecha y hora señaladas.-

LO CERTIFICO:



Firmado electrónicamente por:

**JOSE ADAN
VALLE**

Abg. José Adán Valle Calero
SECRETARIO GENERAL

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BUENA FE**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe, aprobó en dos sesiones ordinarias de fecha 06 de mayo del 2021 y 09 de septiembre de 2021 la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN Y DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE, misma que fue publicada en el Registro Oficial- Edición Especial N° 1700 de fecha 1 de octubre de 2021.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tienen capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar las competencias exclusivas y concurrentes entre varios niveles de gobierno, según el modelo de gestión de cada sector, proceso que es participativo.

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, prioriza todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo Cantonal además es competencia privativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto. Es necesario que, a través de una real Planificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se priorice garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades del cantón en su situación actual y de forma prospectiva.

Al ser uno de los objetivos del régimen de desarrollo, promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre las distintas actividades que se generan en el Cantón, y que coadyuven a la unidad del Estado, es necesario incorporar las normas sobre la alineación de los Objetivos Estratégicos del PDOT del Cantón San Jacinto de Buena Fe, con el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, Plan de Creación de Oportunidades.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución N° 002-2021-CNP, *el Consejo Nacional de Planificación, en su Art. 1 señala que conoció y aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2021 – 2025, en su integridad y contenido.*

Que, en el Art. 2, *Ibídem*, dispone a la Secretaría Nacional de Planificación, *de conformidad al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y su reglamento, emita las directrices y/o instrumentos necesarios con el fin de que la gestión pública, sus planes y/o proyectos a nivel nacional y territorial, estén alineados con el PND 2021 – 2025.*

Que, mediante Acuerdo N° SNP-SNP-2021-0010-A, en su Art. 1, *referido al OBJETO, establece que: El presente Acuerdo tiene por objeto establecer las directrices para la alineación de los objetivos estratégicos y metas de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vigentes de los gobiernos autónomos descentralizados con el nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, para garantizar la adecuada articulación entre la planificación y el ordenamiento territorial en los diferentes gobiernos autónomos descentralizados.*

Que, el Art. 4 *Ibídem*, referido a la propuesta de alineación de objetivos y metas, determina que: *Los gobiernos autónomos descentralizados deberán alinear los objetivos estratégicos y metas de sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial con los objetivos y metas definidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025. Para ello, las unidades o áreas responsables de la elaboración y ejecución de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán revisar el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 y hacer la propuesta de alineación conforme el instrumento diseñado para el efecto.*

Que, en el Art. 6 del Acuerdo N° SNP-SNP-2021-0010-A, referido a la aprobación de la alineación de objetivos y metas, establece que: *La propuesta de alineación, así como el informe favorable serán remitidos al órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado para su aprobación y finalización del proceso, mediante la emisión de la ordenanza correspondiente.*

Que, es necesario incorporar al final del articulado establecido para el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT, las normas sobre la alineación de los Objetivos Estratégicos del PDOT del Cantón San Jacinto de Buena Fe, con el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, Plan de Creación de Oportunidades.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: *“promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”.*

Que, de conformidad con el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, *la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.*

Que, el artículo 264 en su numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales establece: *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: *La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.*

Que, el artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece en su inciso segundo que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto”.*

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas menciona que: *Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamientos territoriales regionales, provinciales, cantonales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.*

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal e) menciona: *Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.*

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; establece: *El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.*

Que, el artículo 233 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *Todas las dependencias de los gobiernos autónomos descentralizados deberán preparar antes del 10 de septiembre de cada año su plan operativo anual y el correspondiente presupuesto para el año siguiente, que contemple los ingresos y egresos de conformidad con las prioridades establecidas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y bajo los principios de la participación definidos en la Constitución y la ley.*

Que, el artículo 266 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que, al final del ejercicio fiscal, el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado convocará a la asamblea territorial o al organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, para informar sobre la ejecución presupuestaria anual, sobre el cumplimiento de sus metas, y sobre las prioridades de ejecución del siguiente año;

Que, el artículo 274 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone en su primer inciso que: *Los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio.*

Que, el artículo 3 de la Resolución No. 003-2014-CNP establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, los indicadores y las metas que les correspondan para contribuir al cumplimiento de las metas del Plan Nacional de Desarrollo, en el marco de sus competencias.

Que, se debe desarrollar lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos realizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en la atribución que le confieren los artículos 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE ALINEADO A LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y METAS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “PLAN DE CREACIÓN DE OPORTUNIDADES” 2021 – 2025.

ARTÍCULO 1.- REEMPLÁCESE EL NOMBRE DE LA “ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN Y DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BUENA FE”. POR EL SIGUIENTE NOMBRE:

ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE ALINEADO A LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y METAS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “PLAN DE CREACIÓN DE OPORTUNIDADES 2021 – 2025”.

ARTÍCULO 2- AGRÉGUENSE DESPUÉS DEL ARTÍCULO 11 DE LA PRESENTE ORDENANZA, LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:

Artículo 12.- En función de las directrices planteadas por la Secretaría Nacional de Planificación, SNP, se ha alineado los objetivos estratégicos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT, del cantón San Jacinto de Buena Fe, con el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa y su articulación de la planificación con los diferentes gobiernos autónomos descentralizados.

Artículo 13.- Se incorpora como anexo el instrumento diseñado para el efecto por la Secretaría Nacional de Planificación, SNP, con la propuesta de alineación de los Objetivos estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT, del cantón San Jacinto de Buena Fe, con los Objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, PND, 2021-2025, “Plan de Creación de Oportunidades”, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la mencionada Secretaría, con este fin.

Artículo 3.- Agréguese en las **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**, una tercera y cuarta, quedando de la siguiente manera:

TERCERA.- Finalizado el proceso de aprobación de alineación y reformada la ordenanza que aprobó la actualización del PDOT y Formulación del PUGS, y aprobada la Reforma, la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Jacinto de Buena Fe, dispondrá la adecuación de su plan de inversión, presupuesto

y demás instrumentos de gestión en concordancia al PDOT alineado al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021 -2025.

CUARTA.- La información producida en el marco de la alineación de los Objetivos Estratégicos del PDOT con los Objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2021 -2025, serán reportadas al Sistema de Información de los Gobiernos Autónomos Descentralizados SIGAD - Módulo de Cumplimiento de Metas en las fechas que la Secretaría Nacional de Planificación, SNP, disponga.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente, “**ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE ALINEADO A LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y METAS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “PLAN DE CREACIÓN DE OPORTUNIDADES 2021 – 2025”**”. Entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a los 24 días del mes de febrero del año 2022.



Firmado electrónicamente por:
**ARMANDO RANGEL
MANOBANDA CEDENO**

SP. Armando Manobanda Cedeño

ALCALDE (E) DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: San Jacinto de Buena Fe, a los 03 días del mes de marzo del año 2022.- **Ab. Gustavo Ruiz Espinoza, Secretario del Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe. Certifica:** que la “**ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE ALINEADO A LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y METAS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “PLAN DE CREACIÓN DE OPORTUNIDADES 2021 – 2025”**”, fue conocida, discutida y aprobada, por el Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe, en dos debates en Sesiones Ordinarias de concejo municipal efectuadas el 27 de enero y 24 de febrero del año 2022, la primera realizada en forma virtual utilizando herramientas telemáticas y la segunda de manera presencial; en cumplimiento a lo normado en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lo Certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, a los 02 días del mes de marzo del año 2022.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, la presente Ordenanza, para su sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADA MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, a los 03 días del mes de marzo del año dos mil veinte y dos, siendo las 15h16 el Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del Cantón San Jacinto de Buena Fe.- Por reunir los requisitos legales y de conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la **“ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE ALINEADO A LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y METAS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “PLAN DE CREACIÓN DE OPORTUNIDADES 2021 – 2025”**, está Conforme con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente Ordenanza.- Además dispongo la promulgación y publicación, en los términos que franquea la Ley. **CÚMPLASE Y EJECUTÉSE.**



Firmado electrónicamente por:
**ERWIN EDUARDO
MENDOZA PALMA**

Dr. Eduardo Mendoza Palma

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

CERTIFICACIÓN.- La Secretaría del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde de San Jacinto de Buena Fe, proveyó y firmó la presente Ordenanza.- San Jacinto de Buena Fe, a los 03 días del mes de marzo del año dos mil veintidós.- Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**

CONSIDERANDO:

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 CRE 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 numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibídem* 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 CRE 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 conformidad con el Art. 425 *ibídem*, 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 *ibídem*: *“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. 375 *ibídem* 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**, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio 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 *ibídem* 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 COOTAD establece para el Concejo Municipal *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 la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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. 242 del COOTAD 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 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, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*
- Que**, el Art. 495 *ibidem*, 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 *ibidem* 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 ésta 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, multifinanciado 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 éste 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:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023.

**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, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana 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 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 y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón de La Joya de los Sachas**.

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 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.

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 urbana, 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.

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, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y ocho (8) 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. 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 La Joya de los Sachas.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los 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 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, 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 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 oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigentes 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.

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.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PARROQUIA LA JOYA DE LOS SACHAS ZONA 01**

SECTOR HOMOGENEEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPLEM		SERVI. MUNIC		TOTAL	NÚMERO DE MANZ
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera y bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
1	COBERTURA	99.75	99.75	99.08	95.97	92.72	97.32	95.57	99.26	97.43	103
	DEFICIT	0.25	0.25	0.92	4.03	7.28	2.68	4.43	0.74	2.57	
2	COBERTURA	92.87	92.59	88.62	79.53	56.03	77.77	24.25	93.42	75.63	78
	DEFICIT	7.13	7.41	11.38	20.47	43.97	22.23	75.75	6.58	24.37	
3	COBERTURA	88.84	94.15	83.25	46.93	29.66	30.95	5.18	93.91	59.11	88
	DEFICIT	11.16	5.85	16.75	53.07	70.34	69.05	94.82	6.09	40.89	
4	COBERTURA	58.18	68.04	71.20	32.89	14.27	15.83	4.74	79.56	43.09	81
	DEFICIT	41.82	31.96	28.80	67.11	85.73	84.17	95.26	20.44	56.91	
5	COBERTURA	35.95	33.55	71.82	26.07	3.93	3.34	1.18	82.10	32.24	61
	DEFICIT	64.05	66.45	28.18	73.93	96.07	96.66	98.82	17.90	67.76	
6	COBERTURA	5.82	8.45	80.19	24.74	0.94	0.78	0.00	90.03	26.37	77
	DEFICIT	94.18	91.55	19.81	75.26	99.06	99.22	100.00	9.97	73.63	
7	COBERTURA	1.01	3.44	46.93	22.17	0.39	0.10	0.00	70.54	18.07	123
	DEFICIT	98.99	96.56	53.07	77.83	99.61	99.90	100.00	29.46	81.93	
8	COBERTURA	0.14	0.55	15.23	20.31	0.00	0.20	0.00	35.38	8.98	182
	DEFICIT	99.86	99.45	84.77	79.69	100.00	99.80	100.00	64.62	91.02	
CIUDAD ZONA 01	PROM COBERT	47.82	50.06	69.54	43.58	24.74	28.29	16.37	80.52	45.11	793
	PROM. DEFICIT	52.18	49.94	30.46	56.42	75.26	71.71	83.63	19.48	54.89	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PARROQUIA LA JOYA DE LOS SACHAS ZONA 02**

SECTOR HOMOGENEEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COM		SERVI. MUNIC		TOTAL	NÚMERO DE MANZ
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alum	Red Vial	Red Telf	Acera y bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
1	COBERTURA	88.25	87.32	88.52	31.08	21.46	85.08	0.00	84.77	60.81	26
	DEFICIT	11.75	12.68	11.48	68.92	78.54	14.92	100.00	15.23	39.19	
2	COBERTURA	13.79	71.48	66.48	21.16	4.97	12.69	0.00	74.62	33.15	29
	DEFICIT	86.21	28.52	33.52	78.84	95.03	87.31	100.00	25.38	66.85	
3	COBERTURA	1.70	6.45	20.80	19.39	0.66	0.00	0.00	46.18	11.90	73
	DEFICIT	98.30	93.55	79.20	80.61	99.34	100.00	100.00	53.82	88.10	
CIUDAD ZONA 02	PROM COBERT	34.58	55.08	58.60	23.87	9.03	32.59	0.00	68.52	11.90	128
	PROM. DEFICIT	65.42	44.92	41.40	76.13	90.97	67.41	100.00	31.48	88.10	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL ENOKANQUI**

SECTOR HOMOGENEEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPI		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZ
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera y bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	62.40	0.00	84.80	0.00	100.00	68.40	11
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	37.60	100.00	15.20	100.00	0.00	31.60	
SH 2	COBERTURA	92.91	92.91	92.91	35.20	0.00	42.29	0.00	100.00	57.03	6
	DEFICIT	7.09	7.09	7.09	64.80	100.00	57.71	100.00	0.00	42.97	
	PROM COBERT	96.46	96.46	96.46	48.80	0.00	63.54	0.00	100.00	62.71	17
	PROM. DEFICIT	3.54	3.54	3.54	51.20	100.00	36.46	100.00	0.00	37.29	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL SAN CARLOS**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. CON		SERVI. M UNIC		TOTAL	NUMERO MANZ
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alum	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	82.40	0.00	95.45	0.00	100.00	72.23	13
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	17.60	100.00	4.55	100.00	0.00	27.77	
SH 2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	34.00	0.00	37.00	0.00	100.00	58.88	5
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	66.00	100.00	63.00	100.00	0.00	41.13	
SH 3	COBERTURA	44.00	44.00	44.00	27.60	0.00	30.50	0.00	100.00	36.26	3
	DEFICIT	56.00	56.00	56.00	72.40	100.00	69.50	100.00	0.00	63.74	
	COBERTURA	81.33	81.33	81.33	48.00	0.00	54.32	0.00	100.00	55.79	21
	DEFICIT	18.67	18.67	18.67	52.00	100.00	45.68	100.00	0.00	44.21	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL SAN SEBASTIAN DEL COCA**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMP		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZA
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordillo	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	31.79	0.00	82.74	0.00	100.00	64.32	19
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	68.21	100.00	17.26	100.00	0.00	35.68	
SH 2	COBERTURA	90.13	100.00	85.47	24.04	0.00	28.78	0.00	100.00	53.55	18
	DEFICIT	9.87	0.00	14.53	75.96	100.00	71.22	100.00	0.00	46.45	
SH 3	COBERTURA	45.67	47.80	45.27	23.20	0.00	4.00	0.00	100.00	33.24	12
	DEFICIT	54.33	52.20	54.73	76.80	100.00	96.00	100.00	0.00	66.76	
SH 4	COBERTURA	0.00	0.00	17.94	20.23	0.00	0.00	0.00	53.14	11.41	7
	DEFICIT	100.00	100.00	82.06	79.77	100.00	100.00	100.00	46.86	88.59	
	COBERTURA	58.95	61.95	62.17	24.82	0.00	28.88	0.00	88.29	40.63	56
	DEFICIT	41.05	38.05	37.83	75.18	100.00	71.12	100.00	11.71	59.37	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL LAGO SAN PEDRO**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST. COMPLEM		SERVI. MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZA
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	93.73	93.73	93.73	35.47	0.00	16.00	0.00	89.33	52.75	12
	DEFICIT	6.27	6.27	6.27	64.53	100.00	84.00	100.00	10.67	47.25	
SH 2	COBERTURA	46.13	41.60	45.73	20.27	0.00	0.00	0.00	44.00	24.72	6
	DEFICIT	53.87	58.40	54.27	79.73	100.00	100.00	100.00	56.00	75.28	
SH 3	COBERTURA	37.60	24.80	24.80	16.00	0.00	0.00	0.00	24.00	15.90	2
	DEFICIT	62.40	75.20	75.20	84.00	100.00	100.00	100.00	76.00	84.10	
	COBERTURA	59.16	53.38	54.76	23.91	0.00	5.33	0.00	52.44	31.12	20
	DEFICIT	40.84	46.62	45.24	76.09	100.00	94.67	100.00	47.56	68.88	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL RUMIPAMBA**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST.COM		SERVI.MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZA
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	64.80	100.00	100.00	42.08	0.00	27.00	0.00	94.40	53.54	12
	DEFICIT	35.20	0.00	0.00	57.92	100.00	73.00	100.00	5.60	46.47	
SH 2	COBERTURA	5.60	100.00	100.00	24.44	0.00	0.00	0.00	100.00	41.26	7
	DEFICIT	94.40	0.00	0.00	75.56	100.00	100.00	100.00	0.00	58.74	
SH 3	COBERTURA	0.00	94.88	94.88	22.88	0.00	0.00	0.00	88.80	37.68	5
	DEFICIT	100.00	5.12	5.12	77.12	100.00	100.00	100.00	11.20	62.32	
	COBERTURA	23.47	98.29	98.29	29.80	0.00	9.00	0.00	94.40	44.16	24
	DEFICIT	76.53	1.71	1.71	70.20	100.00	91.00	100.00	5.60	55.84	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL TRES DE NOVIEMBRE**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST.COM		SERVI.MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZA
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	81.87	81.87	84.67	72.80	0.00	79.00	0.00	78.00	59.78	6
	DEFICIT	18.13	18.13	15.33	27.20	100.00	21.00	100.00	22.00	40.23	
SH 2	COBERTURA	37.73	37.73	37.47	38.00	0.00	37.00	0.00	32.00	27.49	6
	DEFICIT	62.27	62.27	62.53	62.00	100.00	63.00	100.00	68.00	72.51	
SH 3	COBERTURA	8.27	8.27	8.27	13.07	0.00	0.00	0.00	0.00	4.73	3
	DEFICIT	91.73	91.73	91.73	86.93	100.00	100.00	100.00	100.00	95.27	
	COBERTURA	42.62	42.62	43.47	41.29	0.00	38.67	0.00	36.67	30.67	15
	DEFICIT	57.38	57.38	56.53	58.71	100.00	61.33	100.00	63.33	69.33	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON JOYA DE LOS SACHAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CABECERA PARROQUIAL UNION MILAGREÑA**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAEST.COM		SERVI.MUNIC		TOTAL	NUMERO MANZA
		Red Alcan	Agua Pota	Elec. Alumb.	Red Vial	Red Telf	Acera bordill	Aseo calles	Recol. Basu		
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	76.11	0.00	85.71	0.00	96.57	69.80	8
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	23.89	100.00	14.29	100.00	3.43	30.20	
SH 2	COBERTURA	78.29	78.29	78.29	41.71	0.00	35.43	0.00	78.29	48.79	6
	DEFICIT	21.71	21.71	21.71	58.29	100.00	64.57	100.00	21.71	51.21	
SH 3	COBERTURA	33.33	33.33	33.33	29.87	0.00	0.00	0.00	57.33	23.40	3
	DEFICIT	66.67	66.67	66.67	70.13	100.00	100.00	100.00	42.67	76.60	
	COBERTURA	70.54	70.54	70.54	49.23	0.00	40.38	0.00	77.40	47.33	17
	DEFICIT	29.46	29.46	29.46	50.77	100.00	59.62	100.00	22.60	52.67	

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:

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA JOYA DE LOS SACHAS ZONA 01**

	SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	Nº MANZANA
	EJE		200.00		
	1	9.88	135.00	8.04	103
	2	7.99	115.00	6.51	79
	3	6.49	75.00	5.47	88
	4	5.35	55.00	4.02	81
	5	3.95	45.00	3.28	61
	6	3.24	35.00	2.53	77
	7	2.51	27.00	1.62	123
	8	1.60	18.00	0.73	182
	Limite urbano		18.00		

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA JOYA DE LOS SACHAS ZONA 02**

	SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	Nº MANZANA
	EJE		50.00		
	1	7.66	42.00	4.94	26
	2	4.79	26.00	2.73	29
	3	2.66	18.00	0.90	73

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL ENOKANQUI**

	SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	Nº MANZANA
	1	8.28	9.00	7.12	11
	2	6.98	7.00	4.98	6

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN CARLOS**

	SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	N° MANZANA
	1	8.48	5.00	7.48	13
	2	6.84	3.50	5.87	5
	3	4.83	2.50	3.43	3

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN SEBASTIAN DEL COCA**

	SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	N° MANZANA
	1	8.11	12.00	6.51	20
	2	6.40	8.50	5.51	12
	3	5.43	5.00	2.84	17
	4	2.72	4.00	1.88	7

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL LAGO SAN PEDRO**

	SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	N° MANZANA
	1	7.74	4.50	5.10	12
	2	5.03	3,8	2.64	6
	3	2.57	3.00	2.25	2

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL RUMIPAMBA**

	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	1	7.59	3.50	6.10	12
	2	5.77	3.00	4.95	7
	3	4.90	2.00	4.75	5

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL TRES DE NOVIEMBRE**

	SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	N° MANZANA
	1	8.48	5.50	5.17	6
	2	4.94	4.50	3.30	6
	3	2.90	3.00	1.82	3

**TABLA DE PRECIOS VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL UNION MILAGREÑA**

	SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	N° MANZANA
	HOMOGENEO	SUPERIOR	M2	INFERIOR	
	1	8.34	8.00	7.28	8
	2	6.52	5.50	4.97	6
	3	4.24	3.50	3.14	3

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

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
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 TELÉFONO	1.0 a .93

RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	
---	--

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:

<p>VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL Fa = FACTOR DE AFECTACION S = SUPERFICIE DEL TERRENO</p>
--

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, entrepisos, 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 REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2
EDIFICACION CATASTRO URBANO 2022-2023**

Columnas y Pilastras	No Tiene	Hormigón Armado	Pilotes	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial
	0.0000	2.8410	1.4130	1.7150	0.7730	0.5190	0.5300	0.5310	0.5310	0.6090	0.5310	0.5310
Vigas y Cadenas	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina						
	0.0000	0.7140	0.9660	0.3590	0.1720	0.6170	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Entre Pisos	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Caña	Madera Fina	Madera y Ladrillo	Bóveda de Ladrillo	Bóveda de piedra			
	0.0000	0.3860	0.4810	0.2460	0.0800	0.4220	0.2250	0.2250	0.6070	0.0000	0.0000	0.0000
Paredes	No Tiene	Hormigón Armado	Madera Común	Caña	Madera Fina	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	bahareque	Fibracemento
	0.0000	0.9314	0.8430	0.3450	1.6810	0.7990	0.8990	1.2970	0.5180	0.6910	0.5060	0.7011
Escalera	No Tiene	Hormigón Armado	Hormigón Ciclopeo	Hormigón simple	Hierro	Madera común	Caña	Madera Fina	Ladrillo	Piedra		
	0.0000	0.3860	0.0851	0.3020	0.1980	0.0520	0.0251	0.0890	0.0270	0.0770	0.0000	0.0000
Cubierta	No Tiene	Hormigón Armado	Hierro	Estereo estructural	Madera común	Caña	Madera Fina					
	0.0000	2.2120	1.2440	11.2810	0.7660	0.0000	1.0800	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento de pisos	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Parquet
	0.0000	0.2150	0.0755	1.4230	0.4790	0.0000	3.0370	0.9580	1.3375	0.4180	0.5940	0.8690
	Vinyl	Duela	Tablón/greases	Tabla	Azulejo	Cemento Alisado						
	0.5250	1.0730	0.8690	0.4670	0.6490	0.4790	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento interior	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Azulejo
	0.0000	1.2500	0.3795	2.1030	0.4580	0.2320	2.9950	2.1150	1.2350	0.6675	1.2240	1.3840
	Grafiado	Champiado	Piedra o ladrillo hornamental									
	0.4220	0.6340	4.8030	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento exterior	No Tiene	Madera común	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmeton	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Grafiado	Champiado
	0.0000	0.5770	0.9720	0.2110	0.1070	4.9180	4.9180	4.9180	0.2227	0.4060	0.1950	0.2086
	Aluminio	Piedra o ladrillo hornamental	Cemento Alisado									
	2.3300	0.7072	2.2250	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Revestimiento escalera	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Mármol	Marmetón	Marmolina	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Grafiado

	0.0000	0.0170	0.0150	0.0630	0.0050	0.0040	0.1370	0.1370	0.1370	0.0100	0.0623	0.3531
	Champinado	Piedra o ladrillo hornamental										
	0.3531	0.0550	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Tumbados	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Arena cemento	Tierra	Grafado	Champinado	Fibrocemento	Fibra estetica	Estuco	
	0.0000	0.3940	0.1610	0.6560	0.2080	0.1680	0.3998	0.2550	0.6630	0.7410	0.6180	0.0000
Cubierta	No Tiene	Arena cemento	Bardosa cemento	Bardosa cerámica	Azulejo	Fibrocemento	Teja común	Teja Vidriada	Zinc	Polietileno	Domos/raslucidos	Rubero y
	0.0000	0.2270	0.7920	0.8930	0.6490	0.5650	0.7460	1.8230	0.4680	0.8165	0.8165	0.8165
	Pajas-hojas	Cady	Tejuelo									
	0.2010	0.1170	0.4090	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Puertas	No Tiene	Madera común	Caña	Madera Fina	Alumino	Enrollable	Hierro - madera	Madera-malla	Tol-hierro			
	0.0000	0.6310	0.0150	1.2660	1.3380	0.5400	0.0570	0.0300	1.4150	0.0000	0.0000	0.0000
Ventanas	No Tiene	Hierro	Madera común	Madera Fina	Alumino	Enrollable	Hierro - madera	Madera-malla				
	0.0000	0.6360	0.2310	0.3690	0.5940	0.2370	1.0000	0.1290	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Cubre-ventanas	No Tiene	Hierro	Madera común	Caña	Madera Fina	Alumino	Enrollable	Madera-malla				
	0.0000	0.1260	0.3370	0.0000	0.6080	0.3930	0.3160	0.0210	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Closets	No Tiene	Madera común	Madera Fina	Aluminio	Tol-hierro							
	0.0000	0.7840	0.7930	0.7200	1.3540	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Sanitarios	No Tiene	Pozo ciego	Canalización de aguas servidas	Canalización de aguas lluvias	Canalización combinado							
	0.0000	0.1040	0.0890	0.0890	0.1890	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Baños	No Tiene	Letrina	Baño Común	Medio baño	Un baño	Dos baños	Tres baños	Cuatro baños	más de 4 baños			
	0.0000	0.1640	0.1380	0.1050	0.1380	0.2760	0.4140	0.5530	0.8290	0.0000	0.0000	0.0000
Eléctricas	No Tiene	Alambre exterior	Tuberia exterior	Empotradas								
	0.0000	0.4090	0.4400	0.4620	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

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 DEPRECIACION DE EDIFICACION URBANO

Años	Hormi gón	Hie rro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareq ue	Adobe/Ta pial/Caña
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	0,30	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
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	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	0,4	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	0,30	0,21	0,21
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	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

**AFECTACIÓN
COEFICIENTE CORRECTOR POR
ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Años	Estable	A reparar	Obsoleto
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	0,75	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	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89	1	0,29	0

Constante de correlación

Ítem	Coefficiente
Un piso	17.00
Más de un piso	17.63

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

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 la tarifa del **0,50 x 1.000 (Cero coma cincuenta por mil)** calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31.- PREDIOS AGRICOLAS EN EL ÁREA URBANA. – Los predios declarados agrícolas en el plano del valor de la tierra y su valor base en la tabla de precios, serán afectados en un (50%) del valor del terreno por metro cuadrado.

Art. 32.- 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. 33.- 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. 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 35.- 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.

Art. 36.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 37.- 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.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los dieciséis días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS HERNAN
CORDONES
MEJIA**

Dr. Luis Hernán Cordones Mejía
ALCALDE DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR
BOLIVAR**

Dr. Hector Bolívar Pico Pico
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.- La Joya de Los Sachas, diciembre diecisiete de dos mil veintiuno.- **Vistos.-** Las 08H15.- La **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023**, fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda instancia respectivamente por el Órgano Legislativo Municipal, en las sesiones ordinarias efectuadas los días martes siete y jueves dieciséis de diciembre de dos mil 2021.- **CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR
BOLIVAR**

Dr. Hector Bolívar Pico Pico
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Siento como tal que siendo las 08H25 del día viernes diecisiete de diciembre del dos mil veintiuno, notifiqué en persona con la presente ordenanza en su

despacho al señor Doctor Luis Hernán Cordones Mejía, Alcalde del cantón La Joya de Los Sachas.- **CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:

**HECTOR
BOLIVAR**

Dr. Hector Bolívar Pico Pico
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.- La Joya de Los Sachas, diciembre diecisiete de dos mil veintiuno.- **Vistos- Las 16H02.-** De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023**, disponiendo su ejecución.- **CÚMPLASE.**



Firmado electrónicamente por:

**LUIS HERNAN
CORDONES
MEJIA**

Dr. Luis Hernán Cordones Mejía
ALCALDE DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.- La Joya de Los Sachas, diciembre diecisiete de dos mil veintiuno.- **Vistos.- Las 16H30.-** La presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 -2023**, fue sancionada por el señor Doctor Luis Hernán Cordones Mejía, Alcalde Cantonal, el día viernes diecisiete de diciembre del año dos mil veintiuno.- **CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:

**HECTOR
BOLIVAR**

Dr. Hector Bolívar Pico Pico
SECRETARIO GENERAL

El Registro Oficial pone en conocimiento de las instituciones públicas, privadas y de la ciudadanía en general , su nuevo registro MARCA DE PRODUCTO.

Servicio Nacional de
Derechos Intelectuales

SENADI_2022_TI_2257
1 / 1

Dirección Nacional de Propiedad Industrial

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SENADI_2021_RS_13648 de 24 de noviembre de 2021, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número SENADI-2020-63488, del 23 de abril de 2021

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR + LOGOTIPO

PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE:

Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas (publicaciones periódicas). Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: Igual a la etiqueta adjunta, con todas las reservas que sobre ella se hacen.

VENCIMIENTO: 24 de noviembre de 2031

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: José Tamayo E10 25

REPRESENTANTE: Salgado Pesantes Luis Hernán Bolívar

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Quito, 4 de marzo de 2022

Documento firmado electrónicamente

Judith Viviana Hidrobo Sabando
EXPERTA PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

ACC



Firmado electrónicamente por:
**JUDITH VIVIANA
HIDROBO SABANDO**



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.