

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

006-2022 Cantón Machala: Que norma y regula el buen uso, la ocupación y conservación de los espacios y vía pública	2
- Cantón Valencia: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2022 - 2023	34



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MACHALA**

ORDENANZA N° 006-2022

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA**

CONSIDERANDO:

Que, el primer párrafo del numeral 2 del artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador determina que “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades”;

Que, los artículos 23 y 24 de la Norma Suprema, declara que las personas tienen derecho “a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad”; y, “a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre”, respectivamente;

Que, el artículo 31 de la Carta Magna expresa que “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que, el artículo 329 de la constitución en su tercer párrafo manifiesta que “Se reconocerá y protegerá el trabajo autónomo y por cuenta propia realizado en espacios públicos, permitidos por la ley y otras regulaciones.”

Que, el segundo párrafo del artículo 39 ibidem de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que “El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte tiempo libre, libertad de expresión y asociación...”;

Que, en el numeral 27 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador se reconoce y garantiza a las personas: el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza;

Que, en el artículo 83 numeral 13 de la Norma Suprema se establece que

son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la Ley: “Conservar el patrimonio cultural y natural del país, y cuidar y mantener los bienes públicos”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 238; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus artículos 5 y 6, proclaman la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240 establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”, reconoce esta facultad normativa para los citados niveles de gobierno;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 numeral 2, determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, al momento de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, Los literales p) y m) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado las de regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de las actividades económicas, empresariales o profesionales que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad; así como regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él;

Que, El literal b) del artículo 55 del mismo cuerpo normativo establece como una de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, El artículo 57 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, dentro de las atribuciones del concejo municipal le corresponde “a) El ejercicio de la facultad normativa en materias de competencia de competencia del gobierno autónomo

descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;

Que, el artículo 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que “(...) Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción (...)”; y,

Que, el artículo 268 del Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público Naturaleza dispone que los Cuerpos de Agentes de Control Municipal o Metropolitano son el órgano de ejecución operativa cantonal en materia de prevención, disuasión, vigilancia y control del espacio público en el ámbito de su jurisdicción y competencia;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 57, literal a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y en uso de las facultades constitucionales,

EXPIDE:

La siguiente **ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL BUEN USO, LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS Y VÍA PÚBLICA DEL CANTÓN MACHALA.**

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Ámbito De Aplicación.- La presente Ordenanza regirá las actividades de uso, ocupación y conservación de los espacios y vía pública en el Cantón Machala. Además, la presente Ordenanza se constituye en una norma de cumplimiento obligatorio, que se aplicará frente a las acciones u omisiones de toda persona.

Artículo 2.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el buen uso, la ocupación y conservación de los espacios y vía pública en el cantón Machala, determinando derechos, deberes y obligaciones de los ciudadanos y de esta manera facilitar la convivencia armónica. Se entiende como regla general de la presente norma el respeto a la vía pública y al espacio público para cualquier tipo de actividad, en consideración a lo que

contempla el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, con respecto a los bienes de dominio público.

Artículo 3.- Forma de ocupación.- La ocupación de las vías públicas y espacios públicos, a excepción de los espacios y vías, donde existan proyectos de regeneración que vayan a ejecutar o se estén ejecutando por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se reglamentará mediante permisos, los cuales generaran valores que deberán pagar quienes hagan uso de los espacios y vías públicas, respetando el derecho de los habitantes para su normal aprovechamiento.

Artículo 4.- Competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, a través de la Dirección de Justicia, Control y Vigilancia por medio de la sección de vía pública será la encargada de regular, conservar los espacios y vía pública y la autorizada para el otorgamiento de permiso cíclico para su ocupación.

Los comisarios municipales serán los encargados de hacer cumplir la presente Ordenanza; y así mismo las disposiciones dadas por el Director de Justicia, Control y Vigilancia; sus disposiciones serán de cumplimiento obligatorio por parte de las trabajadoras y trabajadores autónomos y la ciudadanía en general.

Es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, a través de los órganos competentes, velar por su cumplimiento y ejecución.

Son autoridades competentes para conocer lo relacionado con esta ordenanza y todo aquello que se relacione con su juzgamiento:

- El Alcalde del cantón
- Director de Justicia, Control y Vigilancia
- Dirección Financiera

Artículo 5.- Principios.- Los principios que rige esta Ordenanza serán los siguientes:

- a) **Legalidad.-** Conforme al ejercicio de un poder público debería realizarse acorde a la ley vigente y su jurisdicción;
- b) **Proporcionalidad.-** Permite medir, controlar y determinar que aquellas inferencias directas o indirectas, tanto de los poderes públicos como de los particulares, sobre el ámbito o esfera de los derechos de la persona humana, respondan a criterios de

- adecuación, coherencia, necesidad, equilibrio y beneficio entre el fin lícitamente perseguido y los bienes jurídicos potencialmente afectados o intervenidos, de modo que sean compatibles con las normas constitucionales;
- c) **Celeridad.**- Obligaciones permanentes de todos los entes públicos que no pueden declinar de forma transitoria o singular, en forma rápida respetando los procedimientos y garantías constitucionales;
 - d) **Equidad.**- Caracterizada por la igualdad, el respeto, la justicia y la gestión responsable del mundo compartido, tanto entre humanos, como en sus relaciones con otros seres vivos;
 - e) **Solidaridad.**- Es el apoyo o la adhesión circunstancial a una causa o al interés de otros, se caracteriza por la colaboración mutua que existe entre los individuos.
 - f) **Participación.**- Es la capacidad de la ciudadanía de involucrarse en las decisiones políticas de un país o región; y,
 - g) **Sustentabilidad.**- Se refiere a satisfacer las necesidades de la actual generación pero sin que por esto se vean sacrificadas las capacidades futuras de las siguientes generaciones de satisfacer sus propias necesidades, es decir, como la búsqueda del equilibrio justo entre estas dos cuestiones.

Artículo 6.- Fines.- El fin de esta Ordenanza es regular todas las actividades comerciales, económicas y mercantiles que se realicen en la vía y espacios públicos determinados dentro del Cantón Machala.

CAPITULO II

DEFINICIONES

Artículo 7.- Definición de Espacios y Vía Pública.- Se entenderá como espacio y vía pública, todo el entorno para el desplazamiento de las personas por la vía pública.

Artículo 8.- Otras Definiciones.- Para un mejor entendimiento y aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Área a ocupar: Para el otorgamiento de los permisos que emitirá la sección de Vía Pública, se entenderá por área a ocupar, la parte del perímetro exterior, a partir de las puertas de las casas, edificios, locales comerciales, entre otros; conforme lo establecido en la presente Ordenanza.

Espacio y vía pública. – Para efectos de la presente Ordenanza, se considerará como espacio y vía pública:

- a. Las calles, avenidas, pasajes, puentes, callejones, bulevares;
- b. Las plazas, plazoletas, paseos, jardines abiertos, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c. Las aceras, parterres, jardineras, portales y demás elementos que son parte de la vía pública;
- d. Escenarios artísticos o deportivos al aire libre, explanadas entre otros;
- e. Los malecones, playas, riveras y esteros;
- f. El mobiliario urbano que forme parte de los espacios públicos.
- g. Paredes frontales exteriores de casas u edificaciones.
- h. Todo lugar de tránsito peatonal o motorizado que se encuentre dentro de la ciudad de Machala.

Bienes de Propiedad Municipal.– Son bienes de propiedad municipal los que se encuentren en la vía y espacios públicos como mobiliario, sillas, luminarias, postes, plantas ornamentales o arbustos que adornen los parques y demás que se identificaren como propiedad municipal.

Del casco urbano comercial. – Se determinará como casco urbano comercial de la ciudad de Machala a la zona comprendida entre los siguientes límites:

Norte: Avenida Marcel Laniado entre Avenida las Palmeras y calle 10 de Agosto.

Sur: Avenida Pichincha entre Avenida las Palmeras y calle 10 de Agosto.

Este: Calle 10 de Agosto entre Avenida Marcel Laniado y Avenida Pichincha.

Oeste: Avenida las Palmeras entre Avenida Marcel Laniado y Avenida Pichincha.

Parroquias del Cantón Machala: parroquia rural: El Retiro y parroquias urbanas: El Cambio, Puerto Bolívar, Jambelí, Jubones, La Providencia, Nueve de Mayo, Machala.

Elementos móviles: Se denominan elementos móviles a los vehículos, carretas, carretillas y demás similares que están destinados a la venta de productos o servicios, y que por su diseño, construcción y naturaleza circulen, desplacen o se ubiquen en el espacio público por tracción propia o ajena.

Módulo o kiosco: Caseta metálica situada en el espacio público, que carezca de mecanismos que permitan su propia movilización y que se destine al expendio de productos y servicios. Los módulos tendrán el material, medidas, color y forma determinadas por el GAD del cantón Machala, a través de la Dirección de Urbanismo.

La administración de los módulos o kioscos de propiedad del GAD del Cantón Machala, se encargará la Dirección Administrativa, quienes deberán llevar un registro de los mismos el cual incluirá su ubicación, nombres y metros de ocupación, información que deberá ser remitida a la Sección de Vía Pública de forma anual, para su actualización.

Plataforma de betunero: Plataforma de estructura metálica con una silla utilizado por una persona que tiene por oficio limpiar y lustrar calzado.

Trabajo Autónomo.- Se entenderá como trabajo autónomo a toda actividad comercial que consista en la compra o venta lícita de productos o artículos; en la prestación de servicios que se desarrollen en el espacio público.

Trabajador (a) Autónomo.- Las trabajadoras y trabajadores autónomos son aquellas personas que realizan actividades de comercio y prestación de servicios de manera independiente, sin relación de dependencia de un tercero, en el espacio público autorizado.

CAPÍTULO III

DE LA CONSERVACIÓN DE ESPACIOS Y VÍA PÚBLICA

Artículo 9.- Derechos de las Personas.- Toda persona tiene derecho a transitar libremente por el espacio público del cantón, respetando el derecho de los demás, bajo las normas y limitaciones establecidas en la Constitución, las leyes, ordenanzas, reglamentos, acuerdos y resoluciones municipales.

Artículo 10.- Obligaciones de las Personas.- Es obligación de las personas en los espacios y vía pública lo siguiente:

- a) Conservar en buen estado los espacios y vías públicas, en especial soportales y portales, aceras y frentes de los inmuebles, y no podrán utilizarlo sin la respectiva autorización municipal. Su mal uso será considerado como una infracción y será sancionada de conformidad a la presente Ordenanza.
- b) Constituye obligación de los propietarios de los predios en los que exista soportales, portales o verjas mantenerlos debidamente iluminados con focos o lámparas eléctricas, con el fin de colaborar con la seguridad y presentación nocturna.
- c) No consentir el uso de los espacios y vía pública para fines no permitidos, conforme las regulaciones la presente ordenanza.
- d) Vigilar que en las veredas de los bienes inmuebles de su propiedad, incluyendo los parterres que quedaren frente hasta el eje de la vía que no se depositen basura fuera de los horarios establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala o la empresa pública competente.
- e) Los propietarios de predios rurales con acceso a una vía pública, tendrán la obligación de conservarla expedita sin obstáculos y no podrán construir acequias o realizar otro trabajo que vaya en detrimento de la misma.
- f) Los ciudadanos tendrán la obligación de cuidar y contribuir al mantenimiento de las plantas o jardineras que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, hubiese sembrado o ubicado en el espacio público.
- g) Es obligación de quienes ordenen o ejecuten trabajos en el espacio público autorizado, proporcionar los elementos de señalización adecuados y datos establecidos en la norma técnica de control de la Contraloría General del Estado. La señalización deberá permanecer las 24 horas del día. Está prohibido usar como señalización piedras y/o palos u otros elementos no autorizados. El control lo realizará la Empresa Pública de Movilidad-EP, en coordinación con la Sección de Vía Pública. El desconocimiento de lo preceptuado en esta norma municipal no exime a los ciudadanos de su responsabilidad, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil del Ecuador.

Artículo 11.- Prohibiciones.- Se encuentra prohibido realizar las siguientes actividades en los espacios y vía pública:

- 1) Prohibido pernoctar en bancas, aceras, soportales, portales, jardineras, portones, parques o cualquier otro espacio público y

demás; el control lo realizarán los agentes de control y vigilancia municipal con las direcciones correspondientes.

- 2) Prohibidos la ocupación o uso de la vía pública por particulares para menesteres distintos de los de tránsito, a no ser de la forma y condiciones que esta Ordenanza lo permita y reglamenta. El control lo verificará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala por intermedio de sus departamentos y secciones de acuerdo a sus competencias;
- 3) Prohibido fumar, de acuerdo a la normativa vigente;
- 4) Prohibido consumir y permanecer bajo efectos de bebidas embriagantes o sustancias estupefacientes o psicotrópicas sujetas a fiscalización, en los espacios y vía pública, de identificarse la infracción se procederá a informar a la autoridad competente, de conformidad con la ordenanza vigente que regula el presente caso;
- 5) Prohibido la colocación de tableros, letreros, cajones, repisas, bancos, vitrinas, carpas, sombrillas o cualquier elemento que ocupe la vía pública; así mismo, se prohíbe el uso de cualquier elemento arrimadas a la pared de las fachadas o colgadas en ella que este en los portales, de los edificios, viviendas y locales comerciales;
- 6) Prohibido el uso de parlantes o amplificadores en el espacio público, que obstruyeren el libre paso peatonal o vehicular. Así mismo realizar malabares, limpieza de parabrisas, venta de productos, etc.; en la vía o espacios públicos.
- 7) Es prohibido transportar madera, hierro, tuberías, cascajo, combustible u otros materiales, sin que se consideren las precauciones que cada caso amerite y producto de su inobservancia puedan causar daño a la infraestructura de la vía pública, ensuciar el espacio público o poner en riesgo a peatones u otros vehículos;
- 8) Quedan terminantemente prohibidos los juegos de azar en el espacio y vía pública;
- 9) Está terminantemente prohibido instalar acondicionadores de aire en las fachadas soportales y portales de las edificaciones que obstaculicen o afecten a los peatones y/o evacuar los residuos líquidos hacia el espacio público;
- 10) Prohibido obstruir el espacio público con la ubicación de jardineras fijas; única y exclusivamente el GAD del cantón Machala, construirá o ubicará jardineras o plantas en los espacios públicos que cuenten con las condiciones para hacerlo, de acuerdo con la planificación de la ciudad. Se podrá autorizar el uso de jardineras móviles únicamente para quienes realicen actividades de hoteles, bares y restaurantes que realicen su actividad, fuera del casco urbano

comercial del cantón Machala, lo cual será regulado por la Sección de Vía Pública.

- 11) Queda terminantemente prohibido a las personas colocar cabos, cuerdas u otros objetos, sobre la vía pública. En caso de verificarse deberán ser retirados de forma inmediata.
- 12) Prohibido colocar en los frentes de las viviendas, locales u otros, cualquier tipo de cerramiento provisional o permanente que impida el tránsito peatonal, además la construcción de contrapisos en las áreas públicas.
- 13) Prohibido obstruir las cunetas o zanjas con cualquier tipo de objeto que obstruya el normal curso de las aguas.
- 14) Prohibido colocar, dejar o arrojar en los espacios y vía pública; basura, desperdicios, restos de construcción o cualquier producto o material que produzca contaminación, debiendo estar atento a los horarios de recolección, también es prohibido satisfacer sobre los espacios públicos necesidades corporales. Los que por razón de sus negocios de frutas o de otros artículos, se hallaren en la necesidad de recoger cortezas o desperdicios, están obligados a mantener depósitos con tapas que puedan ser fácilmente recogidos por el servicio de aseo de calles;
- 15) Prohibido utilizar pirotecnia, cilindros de gas o material inflamable sin contar con las debidas medidas de seguridad y los permisos respectivos;
- 16) Prohibido ocupar los espacios y vía pública con kioscos, fogones, o bracerías, parrillas, mesas, sillas, carpas, toldas, sombrillas y otros objetos, dentro del casco urbano comercial y zonas regeneradas.
- 17) Prohibido el expendio en el espacio público de productos perecibles tales como cárnicos, mariscos, lácteos, vegetales comestibles y otros, dado que los únicos lugares compatibles para esta actividad son los mercados municipales del cantón, supermercados y comercios debidamente autorizados en concordancia con la zonificación;
- 18) Prohibido el estacionamiento para la venta de mercadería, productos perecibles o alimentos preparados en carretas, triciclos, camionetas u otros vehículos impulsados por tracción, dentro del Cantón Machala.
- 19) Prohibido preparar mezclas de cemento, arena, piedras u otros materiales similares, en los espacios y vía pública del cantón Machala;

- 20)** Prohibido por motivos de construcción hacer cerramientos en los espacios y vía pública sin autorización de la Sección de Vía pública, y permiso de construcción otorgado por la Dirección de Urbanismo;
- 21)** Prohibido la excavación o apertura de zanjas o huecos en los portales, aceras, calzadas de las calles y demás espacios de vía pública, sin la autorización previa de la Dirección de Obras Públicas Municipales, quien previamente exigirá, una garantía bancaria que no sea inferior a 1 SBU o letra de cambio, que aseguren que las cosas volverán a su estado anterior. Esta garantía será devuelta una vez que haya concluido la obra, realizando el desalojo de materiales de construcción y la limpieza correcta de las cunetas hasta la respectiva rejilla del sumidero y haya informe favorable del fiscalizador asignado;
- 22)** Es prohibido ocupar el espacio público cuando sin utilizar las debidas normas de protección y seguridad se efectúen por parte de cualquier personas trabajos de soldadura eléctrica o autógena, vulcanizado, pintura al soplete, u otros trabajos mecánicos similares, que ofrezcan riegos o perjuicios al vecindario, transeúntes o al ornato de la ciudad; en este sentido bajo ningún concepto los talleres de cualquier tipo, podrán verter aceites, grasas, pinturas o residuos hacia el espacio público, ni utilizar sus alcantarillas como medio de evacuación sin antes haber tratado previamente los mismos, instalando para ello las debidas trampas de grasa y las medidas necesarias;
- 23)** Es prohibido el tránsito de maquinarias cuyas ruedas y orugas puedan causar daño al pavimento; así como estacionar vehículos en las aceras y parterres.
- 24)** Las personas que tengan permiso de ocupación de la vía pública no podrán ocuparla con elementos fijos, únicamente se permitirá el uso con elementos móviles.
- 25)** Prohibido hacer escándalos, agresiones, insultos o algazaras, que fomenten violencia. Así mismo, tendrán prohibido portar armas blancas u objetos que pongan en riesgo la integridad física de los ciudadanos, sin perjuicio de sanciones que otras normas legales contemplen;
- 26)** Prohibido sustraer mobiliario urbano o elementos que forman parte del mismo, tales como postes, parquímetros, lámparas, cables, bombas, pasamanos, señalética, etc.;
- 27)** Prohibido faltar el respeto de palabra o con acciones a los funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones que controlen la ocupación de los espacios y vías públicas del Cantón Machala.

- 28) Causar daño material, temporal o permanente, al mobiliario urbano con grafitis, propagandas, pinturas o cualquier otro material o artefacto que dañe, deteriore o afecte el ornato.**

De verificarse el cometimiento de las prohibiciones descritas en los numerales 12, 13, 19, 20 y 21, se procederá a poner en conocimiento de la Dirección de Urbanismo y la Dirección de Obras Públicas para que proceda al retiro o demolición, siguiendo el trámite correspondiente.

CAPÍTULO IV

DE LOS PERMISOS

Artículo 12.- Permiso para ocupar los espacios y vía pública.- Todo interesado en ocupar los espacios y vía pública deberá previamente obtener el permiso correspondiente de la Sección de Vía Pública o quien ejecute sus competencias.

Artículo 13.- Requisitos.- Para la obtención del permiso de ocupación de espacios públicos, deberán presentar, acompañada de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud Municipal dirigida a la Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, indicando el sector o lugar y que actividad comercial se pretende realizar;
- b) Fotocopia a color de cédula de ciudadanía o documento de identidad para extranjeros, emitido por la autoridad competente;
- c) Fotocopia a color de la papeleta de votación actualizada;
- d) Certificado de no adeudar al municipio
- e) En el caso de ocupación de espacios y vía pública para procesos constructivos se deberá adjuntar el permiso correspondiente vigente, emitido por la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces.
- f) En el caso de locales que ejecuten una actividad comercial, deberán adjuntar la patente municipal vigente.
- g) Informe de factibilidad de Empresa Pública Movilidad EP; conforme el caso que corresponda.
- h) Informe de Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos; conforme el caso que corresponda.

En los casos previstos en la presente ordenanza que el servicio se renueva

automáticamente al siguiente año, no será obligatorio presentar la documentación antes detallada.

Artículo 14.- Tipos de permiso.- Los permisos para la ocupación del espacio y vía pública se dividirán en la siguiente categoría:

- a) **Permisos anuales.-** Son los que permiten la ocupación de la espacio y vía pública, por un tiempo de un año, los cuales se renovaran automáticamente por la Sección de Vía Pública.
- b) **Permisos temporales.-** Son los que permiten la ocupación de la espacio y vía pública hasta 2 meses y que serán ocupados por circos, juegos mecánicos, ferias y otros de la misma categoría.
- c) **Permisos ocasionales.-** Son los que permiten la ocupación de la espacio y vía pública, por el tiempo de vigencia de los permisos emitidos por la Dirección de Urbanismo para realizar procesos constructivos, reparación, pintura, mantenimiento, mismos que se cobraran de forma diaria o mensual. Así mismo los permisos emitidos por la Dirección de Administración para ocupación de parques, plazoletas, parques, paseos, jardines abiertos y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística, se cobrará de forma mensual.
- d) **Permisos cíclicos.-** Son los que permiten la ocupación del espacio y vía pública, por temporadas festivas, espectáculos públicos, activación, dentro del Cantón Machala, los cuales no podrán superar la fecha de la festividad y los determinados por la Sección de Vía Pública.

CAPITULO V

TASAS POR OCUPACIÓN DE ESPACIOS Y VIA PÚBLICA.

Artículo 15.- Para el cobro de la tasa por ocupación de los espacios y vía pública se considerará los siguientes valores:

- a) Kioscos o Módulos para una actividad económica, se cancela anualmente el 10 % de SBU; para las personas con discapacidad se les aplicará exoneración del 50%, para las personas mayores de 65 años que realicen estas labores estarán exentas de este pago.

- b) Plataforma de betunero, anualmente el 5% del SBU; para las personas mayores de 65 años que realicen estas labores estarán exentas de este pago.
- c) Los fotógrafos cancelaran la tasa de 2% del SBU diario, previa autorización de la Sección de vía Pública.
- d) Los postes de alumbrado eléctrico, telefónico, televisión y otro, pagaran el 3% anual del SBU por cada uno.
- e) Armarios de redes telefónicas pagaran anualmente 3% del SBU por cada uno.
- f) Espacios reservados para aparatos mecánicos y circos de primera categoría, ruedas moscovitas, los carruseles, carros e instalaciones superiores, fuera del casco urbano comercial, que ocuparan la vía pública pagara una tasa del 0.06% del SBU por metro cuadrado de ocupación diarios.
- g) Espacios reservados para aparatos mecánicos y circos de segunda categoría, ruedas moscovitas, los carruseles, carros e instalaciones superiores, fuera del casco urbano comercial, que ocuparan la vía pública pagara una tasa del 0.05% del SBU por metro cuadrado de ocupación diarios.
- h) Distracciones vehiculares móviles como los denominados gusanitos pagarán 5% diarios de la RBU, fuera del casco urbano comercial.
- i) Para la ocupación de la vía pública o espacios públicos en fechas festivas o especiales \$2.00 dólares por metro cuadrado de ocupación, por el tiempo que dure la festividad.
- j) En los casos de los permisos en los parques se otorgará, previa autorización del Departamento Administrativo, el valor por concepto de tasa será 20 % del SBU mensual.
- k) Los permisos por uso y ocupación en las aceras determinadas por la Sección de vía Pública para activación, el valor por concepto de tasa es de \$10 dólares diarios por metro cuadrado de ocupación.
- l) En los espacios y vía pública reservados para eventos macro y micro por el tiempo que dure, previo informe de la Empresa Pública Movilidad EP y Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, sin fines de lucro, se exonera de pago alguno para el otorgamiento del

permiso de la Sección de Vía Pública quien establecerá el tiempo y lugar.

- m) En los espacios y vía pública reservados para eventos macro y micro por el tiempo que dure, previo informe de la Empresa Pública Movilidad EP y Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, con fines de lucro, el pago será el 50% de RBU, por los metros cuadrados de ocupación.
- n) Para los eventos artísticas como exposición de artes de fotografías, pinturas, murales, eventos musicales, historiografías y más, que sean direccionado con especial énfasis a resaltar la cultura del cantón Machala y de la provincia de El Oro, serán exonerados con el 100 % del pago del uso de vía pública para la ejecución de dichos eventos, siempre que sea justificado como aporte a la cultura de la ciudad y debiendo para el efecto previamente presentar el esquema del programa o la programación ante el departamento cultural y a la sección de vía pública; quienes mediante informe harán conocer la disponibilidad.

La ocupación de espacios y vía pública que no esté prevista o tarifada en esta ordenanza, pagara según la resolución que adopte el Coordinador de la Sección de Vía Pública, sujetándose en lo posible a las normas aquí establecidas.

Artículo 16.- Particularidades en los permisos por ocupación de espacios y vía pública.- Para los permisos de ocupación de los espacios públicos, la Sección de Vía Pública, generará la orden de cobro al Departamento de Gestión Tributaria como dependencia encargada de las recaudaciones municipales de la Dirección Financiera; quien hará el ingreso al sistema de todos los permisos de ocupación y espacios públicos anuales ya otorgados, mismos que se generarán automáticamente para el año subsiguiente; acción que será efectuada por el Departamento Financiero conforme el incremento del cobro de tasas anuales.

En caso de suspensión o cierre del servicio por el uso de los espacios o vía pública, el contribuyente deberá formular su solicitud ante el Alcalde del Cantón Machala, la suspensión o cierre del servicio que se aplicará bajo inspección e informe de la Sección de Vía Pública, emitido al Departamento Financiero.

Los contribuyentes deberán pagar la tasa por concepto de ocupación y espacios públicos, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, entendiéndose como vencimiento de cada tasa el 31 de diciembre del año que corresponde la obligación.

Artículo 17.- Visibilidad de los Permisos- Todos los módulos y lugares deberán exhibir obligatoriamente en un lugar visible el permiso correspondiente, a fin de facilitar la revisión del inspector de la Sección de Vía Pública. En caso de desacato se considerará como infracción leve.

Artículo 18.- Prohibición de arrendamiento o traspaso entre particulares.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, no reconoce ningún derecho adquirido en la ocupación de la vía pública y queda totalmente prohibido el arrendamiento, traspaso o cualquier otro contrato entre particulares sobre puestos en la vía pública. Si se comprobare que el puesto está en poder de una persona distinta a la que obtuvo el permiso respectivo, se considerara como infracción grave.

Artículo 19.- Caducidad de los permisos.- Los permisos otorgados según la presente Ordenanza caducarán en el tiempo para el cual fueron otorgados.

Artículo 20.- Revocatoria de los permisos.- En los casos que el ocupante de la vía pública se encuentre realizando una actividad distinta a la solicitada o incumpliendo lo establecido en el permiso otorgado por la Sección de Vía Pública, el Coordinador de la Sección de Vía Pública, previa inspección por parte de los inspectores de Control de Espacios Públicos Municipales, procederá a revocar por incumplimiento, el permiso sin la devolución de valores por concepto de ocupación de espacios públicos, para lo cual notificará al ocupante de la vía pública que proceda con el retiro inmediato.

Artículo 21.- Verificación del Área de Ocupación del Espacio Público.- Los Agentes de Control Municipal e inspectores verificarán constantemente si la superficie y ubicación del espacio público ocupado corresponde al otorgado en el permiso, quienes comunicaran de manera inmediata a sus superiores conforme el caso amerite.

CAPITULO VI

DE LA OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO PARA EL PARQUEO E INGRESO Y SALIDA VEHICULAR

Artículo 22.- Ingreso y salida vehicular.- Los propietarios de bienes inmuebles con acceso a entrada y salida vehicular pagarán el permiso anual de ocupación de espacio y vía pública. El permiso se otorgará previo informe favorable emitido por la Empresa Pública de Movilidad - EP.

Artículo 23.- Prohibiciones.- No se podrá colocar en el ingreso y salida vehicular o reservado: sillas, tanques, palos, trípodes, tachos, cañas, estructuras metálicas, piedras, u otro objeto que no sea el autorizado por la Empresa Pública Movilidad EP, respetando las características, diseño y medidas establecidas. Así mismo, los propietarios están obligados a mantener los accesos libres, limpios de manera que no impidan el tránsito peatonal y de circulación.

La carga y descarga de mercadería de todo deberá realizarse después de las 22H00 y antes de las 06H00 en el cantón Machala. El incumplimiento de las prohibiciones antes descritas en el presente artículo será considerado como falta leve.

Artículo 24.- Emisión de Orden de Pago por primera vez.- Para los ingresos y salidas y reservados vehiculares, la Sección de Vía Pública, a través del inspector de Control de Espacios Públicos Municipal, procederá a dejar la respectiva notificación al propietario del bien inmueble, notificación con la cual se hará inmediatamente la emisión de la orden de pago por parte de la Sección de Vía Pública al Departamento de Gestión Tributaria como dependencia encargada de las recaudaciones municipales de la Dirección Financiera, a fin de que proceda a emitir los títulos de créditos respectivamente. Para los años siguientes se aplicará lo establecido en el artículo 14 de la presente ordenanza.

Artículo 25.- Cobro de tasa por ingreso y salida vehicular.- Dentro del casco urbano comercial establecido en la presente ordenanza, se cancela de manera anual el 3% SBU por metro cuadrado de ocupación. Fuera del casco comercial el 2% SBU por metro cuadrado de ocupación.

CAPITULO VII

DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL PARQUEO RESERVADO DE VEHÍCULOS.

Artículo 26.- Permiso para el Parqueo Reservado de Vehículos.- El uso del espacio público reservado para el parqueo de vehículos, en el caso comercial su cobro se realizará de forma anual a hoteles, hospitales y clínicas, previo informe de la Empresa Pública de Movilidad – EP.

Los valores comprendidos por reservado vehicular se cancelarán de manera anual, dos Salarios Básicos Unificados por ocupación de cada vehículo, no pudiendo ser ocupado por más de tres vehículos.

Artículo 27.- Espacios Reservados para Cooperativas Taxis.- Los espacios reservados para estacionamiento de cooperativas taxis, serán fijados y regulados por la Sección de Vía Pública, previo informe de la Empresa Pública Movilidad – EP.

La tasa para ocupación de la Vía Pública para cooperativas taxis será de 50% de SBU, estableciendo como máximo 25 m² (ocupación de dos unidades), teniendo como límite un máximo de ocupación de dos áreas no consecutivas, prohibiéndose la ocupación en zonas regeneradas, y previo informe favorable del parqueo autorizado por la Empresa Pública de Movilidad – EP, su cobro será anual.

No podrá otorgarse permiso de ocupación de vía pública a ninguna cooperativa de taxi en el radio de 200mts a la redonda, cuando ya exista en funcionamiento los permisos otorgados a otra operadora de taxi.

No podrá otorgarse el permiso más de dos veces a una misma cooperativa de taxis dentro del Cantón Machala.

CAPITULO VIII**DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL USO DE HOTELES, BARES Y RESTAURANTES FORMALES.**

Artículo 28.- Uso de Retiros Frontales.- Los propietarios, arrendatarios o administradores de hoteles, restaurantes y bares que realicen su actividad comercial dentro del territorio del cantón Machala, que deseen ocupar el retiro frontal o portal del inmueble en el que estuvieren establecidos,

colocando mesas y sillas para la atención de su clientela, deberán obtener el permiso de ocupación de espacio público. En estos casos se requiere autorización expresa del dueño del inmueble, o si éste estuviese sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, del administrador del condominio. La Sección de Vía Pública otorgará este permiso siempre y cuando el lugar sea el adecuado para la instalación de mesas y sillas y cuando esto no signifique una clara obstrucción a la libre movilidad de los ciudadanos conforme las directrices de la presente Ordenanza, mismo que será determinado mediante informe técnico otorgado por la Dirección de Urbanismo.

La Dirección de Turismo emitirá un informe en base a la categoría de la actividad a realizar, que determinará la tasa de cobro anual.

Además, el espacio de acera mínimo para el otorgamiento de permiso de uso de espacio y vía pública deberá ser de 5 metros, no pudiendo ocupar un espacio superior a 2.50 metros hacia la acera por el ancho de sus locales, determinado previa inspección del inspector de la Sección de Vía Pública. La tasa respectiva será cobrada dependiendo la categoría de la actividad a realizar el 5% SBU por metro cuadrado de ocupación para hoteles, 6% para restaurantes y 3% para otras actividades.

CAPITULO IX

DE LOS PUESTOS ESTACIONARIOS EN EL ESPACIO PÚBLICO PARA EL EXPENDIO DE DIVERSOS PRODUCTOS Y SERVICIOS.

Artículo 29.- Puestos estacionarios para ocupación de la Vía Pública.- Se denomina puestos estacionarios a los espacios fijos. Se pueden asignar puestos estacionarios para ubicar venta de periódico o revistas, confitería y otros productos, plataforma de betuneros
Los mismos que serán ubicados conforme lo dispuesto por el Coordinador de la Sección de Vía Pública, previo informe de la Dirección de Urbanismo.

Artículo 30.- Zonas Permitidas para la Ubicación de los puestos estacionarios.- El GAD Municipal del cantón Machala, a través de la Dirección de Urbanismo, previo informe, determinará las zonas del espacio público para la ubicación de módulos. Sólo una vez codificadas las ubicaciones disponibles, éstas podrán otorgarse a los interesados. El plano de ubicaciones será actualizado anualmente y enviado a la Sección de Vía Pública

Artículo 31.- La reubicación de los puestos.- El GAD Municipal del cantón Machala, a través de la Dirección de Urbanismo, previo informe, en coordinación con la Dirección de Justicia Policía y Vigilancia y la Sección de Vía Pública, se realizará la reubicación en cualquier época, de los puestos estacionarios concedidos de acuerdo a la conveniencias del sector y zonas de la ciudad.

CAPITULO X

DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO POR PROCESOS CONSTRUCTIVOS, REPARACIÓN, PINTURA MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

Artículo 32.- Del Permiso de la Ocupación del Espacio Público para Construcción, Reparación y Demolición de Bienes inmuebles.- Cuando por procesos constructivos de bienes inmuebles, los propietarios, constructores o interesados que ocupen el espacio público, deberán solicitar previamente ante la Sección de Vía Pública, el respectivo permiso de ocupación de espacios y vía pública.

Para la utilización de la acera del frente del solar o bien inmueble, por procesos constructivos o reparaciones de inmuebles, la tasa a pagar mensual por el uso de la vía pública será el 3% del SBU por cada metro cuadrado de ocupación, que será determinado entre área del terreno o área de construcción multiplicado por el espacio de acera ocupado, dejando un espacio libre para la circulación peatonal, que deberá tener como mínimo un metro y medio de ancho contado desde el bordillo hacia la construcción.

Si la acera es menor de 2.5 metros, se deberá otorgar el permiso de ocupación de vía pública, previo informe de la Empresa Pública Movilidad EP, en el que se determine que el uso de la vía pública no impide el tránsito vehicular.

Los escombros y materiales que se generen por este concepto deberán ser desalojados diariamente, garantizando el libre tránsito peatonal y vehicular.

El Incumplimiento a lo señalado en el artículo que antecede, será sancionado como infracción muy grave.

Zonas de Seguridad para Peatones y Vehículos en Construcciones.- Para la ocupación del espacio público con permiso municipal correspondiente, el responsable técnico de la obra deberá respetar el paso peatonal y si es necesario construir pasadizos cubiertos se realizarán previo informe de la Empresa Pública de Movilidad – EP, para evitar cualquier tipo de peligro a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular del sector.

Para la protección de los peatones y vehículos que se circulan o parquean frente a las construcciones, se exigirá la utilización de un cerramiento metálico y lonas de protección en la fachada de los bienes inmuebles en los cuales se realicen procesos constructivos.

El Incumplimiento a lo señalado en el artículo que antecede, será sancionado como infracción grave.

Para la utilización de la acera del frente del bien inmueble para pintura o mantenimiento, la tasa a pagar por el uso de la vía pública será el 2% del SBU por los metros cuadrados de ocupación diaria.

CAPITULO XI

CONTRAVENCIONES Y SANCIONES

Artículo 33.- Procesos Administrativos. – La Dirección de Justicia, Control y Vigilancia, será la unidad responsable de hacer cumplir las disposiciones de la presente Ordenanza, en el marco de sus competencias, así como de velar por el estricto cumplimiento de los procesos administrativos sancionadores, garantizando la separación del órgano instructor y sancionador de conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

La Dirección de Justicia, Control y Vigilancia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, recibirá los informes mensuales emitidos por las comisarías municipales y la sección de vía pública, con los cuales actualizará el registro de contraventores a fin de determinar la reincidencia de los mismos.

Se concede acción popular para denunciar ante las autoridades competentes el incumplimiento de las normas contenidas en la presente Ordenanza.

Artículo 34.- De las contravenciones y sanciones.- Constituyen

infracciones administrativas las acciones u omisiones que vulneren las normas contenidas en la presente Ordenanza. Sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales que se pudieran derivar. Las contravenciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Las sanciones aplicables irán en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, la presente Ordenanza y demás que determine la ley.

Artículo 35.- Contravenciones leves. – Cometerá infracción leve a quien su accionar se adecue a las prohibiciones establecidas en el artículo 11 desde el numeral 1 hasta el numeral 13 de la presente Ordenanza, y los demás artículos en donde se establezca infracción leve, la cual se sancionará con multa desde el 10% hasta el 25% de una RBU.

Así mismo, se considerará infracción leve el incumplimiento de las obligaciones descritas en la presente ordenanza, para lo cual se deberá notificar por 2 ocasiones a fin de que se realice el cumplimiento de las obligaciones de los ciudadanos y de no ejecutarse se iniciará el proceso administrativo sancionados.

Artículo 36.- Contravenciones graves. – Cometerá infracción grave a quien su accionar se adecue a las prohibiciones establecidas en el artículo 11 desde el numeral 14 hasta el numeral 24 de la presente Ordenanza, y los demás artículos en donde se establezca infracción grave, la cual se sancionará con multa desde el 25% hasta el 50% de una RBU.

El exceder los permisos concedidos por la sección de vía pública será considerado como infracción grave.

Artículo 37.- Contravenciones muy graves.- Cometerá infracción muy grave a quien su accionar se adecue a las prohibiciones establecidas en el artículo 11 desde el numeral 25 hasta el numeral 28 de la presente Ordenanza, y los demás artículos en donde se establezca infracción muy grave, la cual se sancionará con multa desde el 50% hasta el 100% de una RBU.

El cometimiento de infracciones leves y graves que irroguen daños a bienes públicos, protegidos o patronales será sancionado como infracción muy grave, sin perjuicio de las reparaciones que deberá realizar para restituir a su estado anterior los objetos afectados.

CAPITULO XII

POTESTAD SANCIONADORA

Artículo 38.- Potestad sancionadora. - Le corresponde a la Dirección de Justicia, Control y Vigilancia, y Comisarías Municipales, el ejercicio de las potestades de conocimiento, inicio, sustanciación, inspección, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico vigente.

Podrá ejercer, además, las potestades de inspección técnica que sean necesarias para el esclarecimiento de los hechos constitutivos de una contravención a la presente ordenanza, pudiendo solicitar la colaboración al Coordinador de Vía Pública para que a través de sus inspectores municipales y de otras unidades administrativas del GAD Municipal o de otras instituciones que tengan conocimiento técnico de los hechos a resolver.

Artículo 39.- Medidas cautelares y provisionales de protección.- Se podrá imponer las medidas cautelares y provisionales de protección necesarias para el correcto desarrollo de los procesos administrativos, con sujeción al Código Orgánico Administrativo, y observando el debido proceso y seguridad jurídica de las acciones dispuestas.

Artículo 40.- De la reincidencia.- La reincidencia en el cometimiento cualquiera de las infracciones descritas en la presente ordenanza se sancionará con el doble de la multa más alta tipificada conforme la infracción. Se considerará reincidente a quien previa notificación persiste en el cometimiento de la falta.

Artículo 41.- Reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario.- Si la o el infractor reconoce su responsabilidad, se puede resolver el procedimiento, con la imposición de la sanción de acuerdo a lo determinado en el artículo 253 del Código Orgánico Administrativo; para ello, quien llevare el proceso instructor enviara el expediente a quien ejerza la potestad sancionadora a fin de que se imponga la sanción respectiva conforme lo determinado en el artículo 271 del Código Orgánico Administrativo, debiendo tener en cuenta los principios de principios de eficacia, eficiencia, efectividad y economía procesal.

En caso de que la o el inculcado corrija su conducta y acredite este hecho en el expediente se podrá obtener una reducción del 50 % de los valores determinados para la infracción cometida.

El cumplimiento voluntario de la sanción por parte de la o del inculpado, en cualquier momento anterior a la resolución, implica la terminación del procedimiento.

Artículo 42.- Del cobro de multas.- La Dirección Financiera, será la encargada de realizar el cobro de la multa, a través de sus unidades administrativas, de acuerdo a la resolución emitida por el Director de Justicia, Control y Vigilancia, tendrá que constar el valor de la multa a pagar por el infractor. Cuando la infracción sea cometida por un adolescente, la multa será impuesta a su representante legal, tutor o curador.

Los valores deberán ser cancelados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala en el término de 10 días, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación de la presente Resolución, previniéndole que, de no hacerlo, se procederá con la ejecución coactiva conforme lo establece el artículo 271 del Código Orgánico Administrativo.

CAPITULO XIII

DE LOS RETIROS DE PRODUCTOS PERECIBLES, NO PERECIBLES Y BIENES MUEBLES.

Artículo 43.- Retiro temporal de bienes muebles y productos materia de contravención.- Los Agentes de Control y Vigilancia Municipal, podrán realizar el retiro y/o retención de artículos, mercaderías, bienes y similares materia de contravención, en los casos que estipula el artículo 11 de la presente Ordenanza.

Los bienes muebles y/o productos que fueren retirados y/o retenidos temporalmente por contravención serán trasladados hasta la Dirección de Justicia, Control y Vigilancia; mismo que será puesto a las órdenes del Comisario Municipal, mediante parte informativo de novedades realizado por el Agente de Control y Vigilancia Municipal.

El Agente Control y Vigilancia Municipal que está a cargo del procedimiento deberá presentar en un lapso de 48 horas después de ocurrida la infracción el respectivo parte informativo de novedades a su jefe inmediato y este a su vez remitirlo al Comisario Municipal, con excepción de los productos perecibles, en este caso el plazo será de 24 horas; a efectos que

de ser el caso se proceda a la devolución siempre y cuando se justifique la propiedad del producto.

Artículo 44.- Acta de inventario de retiro y/o retención de productos.- El Comisario Municipal deberá elaborar un acta de inventario, en donde se establecerá la descripción y la cantidad de los productos, artículos, mercadería o bienes retirados y/o retenidos por parte del Agente de Control y Vigilancia Municipal.

El conteo de los productos, artículos, mercadería o bienes retirados y/o retenidos se lo hará en conjunto con el contraventor; y este a su vez firmará el acta de inventario como constancia de la cantidad de los productos retirados y/o retenidos.

Artículo 45.- Notificación única.- Es el acto por el cual se pone en conocimiento de las partes, de forma motivada y respetando el debido proceso, sobre el contenido de un acto administrativo para que las personas interesadas presuntas contraventoras estén en condiciones de ejercer su derecho a la defensa.

Artículo 46.- El Comisario Municipal entregara la notificación única al contraventor; haciéndole conocer el incumplimiento a la Ordenanza Municipal y las medidas provisionales que fueron adoptadas, en concordancia con el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 47.- Tiempo de retención para los bienes y/o productos no perecibles retirados.- El tiempo de retención de artículos, mercaderías, bienes, productos no perecibles y similares materia de contravención de acuerdo a la medida provisional adoptada por la autoridad competente, estará contemplado a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo. En el caso de que el contraventor reconozca su responsabilidad, amparándose en el artículo 253 del Código Orgánico Administrativo, se impondrá la sanción de acuerdo al tipo de contravención que esté estipulado en la presente Ordenanza.

El cumplimiento voluntario de la sanción por parte del contraventor, implicara la terminación del procedimiento.

Artículo 48.- Tiempo de retención para los bienes y/o productos perecibles retirados.- El tiempo establecido para los alimentos y/o productos

perecibles como lo son frutas, verduras, lácteos, yogurt, embutidos, huevos, entre otros será de 24 horas una vez justificados su propiedad.

El tiempo establecido para los alimentos y/o productos no perecibles como lo son arroz, enlatados, productos envasados como miel, jarabes, entre otros; el retiro se realizará por el termino de 10 días; previa justificación del producto.

En el caso de los bienes muebles como lo son triciclos, carritos, letreros, baldes, ollas, gavetas, balanzas, megáfonos, sombrillas entre otros, el retiro será por 20 días hábiles debiendo justificar su propiedad.

Artículo. 49.- Justificación de los bienes, productos, mercadería retirados y/o retenidos.- Una vez notificada la persona o personas presuntamente responsables, luego de haber comparecido podrán solicitar la devolución de los objetos retirados y/o retenidos, los mismos que deberán ser justificados y constar en el parte informativo de novedades, posterior a lo cual, quien funja de legítimo dueño de los bienes retenidos deberá justificar su propiedad para proceder con la entrega de los mismos.

En el caso de alimentos perecibles que no justificaren su propiedad dentro de las 24 horas serán susceptibles de donación a una de las casas asistenciales existentes en la ciudad de Machala; así mismo en el archivo de la Comisaria Municipal reposara la respectiva documentación de la donación.

En el caso de los alimentos no perecibles que no justificaren dentro de 10 días su propiedad serán susceptibles de donación a una de las casas asistenciales existentes en la ciudad de Machala; así mismo en el archivo de la Comisaria Municipal reposara la respectiva documentación de la donación.

En el caso de bienes muebles que no justificaren su propiedad en un plazo de 20 días, serán considerados como abandonados y serán destruidos, debiéndose elaborar un acta de destrucción que reposara en la Comisaria Municipal.

Artículo 50.- Acta de acuerdo y compromiso.- Cumplido el término de la medida provisional impuesta por la autoridad competente, el infractor

firmara un acta de acuerdo y compromiso en donde se compromete de manera libre y voluntaria ante la Autoridad Municipal a evitar nuevamente incumplir con lo que indica la presente Ordenanza.

En caso de reincidencia en todos los casos anteriores, la sanción será establecida con multa pecuniaria de acuerdo a lo estipulado en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.—La Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces, enviará a la Sección de Vía Pública de forma semanal un listado de los permisos para ejecutar procesos constructivos en el cantón Machala, en el cual se adjuntara copia de los mismos. Todo ello a fin de que la Sección de Vía Pública programe inspección a fin de controlar que no exista mal uso de la vía pública.

SEGUNDO.—La Empresa Pública Municipal de Centros Comerciales y Camal de Machala EPMCCC-EP o quien haga sus veces, enviará a la Sección de Vía Pública de forma mensual, el listado de los puestos en los mercados municipales del Cantón Machala, disponibles a fin de que la Sección de Vía Pública pueda direccionar de forma correcta al uso de estos espacios por parte del comerciante autónomo.

TERCERO.— Las Direcciones encargadas de otorgar los permisos de estructuras y postes que se encuentren en los espacios y vía pública, emitirán a la Sección de Vía Pública un informe actualizado anualmente de los permisos otorgados, a fin de que se lleve un catastro de los mismos.

CUARTO.— Los contratos, convenios u otros, suscritos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala para la ocupación de espacios y vía pública se mantendrán en vigencia por el plazo en ellos fijados, siempre y cuando no se oponga a lo prescrito en la presente ordenanza.

QUINTO.— El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, sensible a la crisis económica en el que se desarrolla el cantón Machala, para los contribuyentes que no hayan cancelado la tasa por concepto de ocupación de vía pública ingreso y salida vehicular y reservado vehicular, al Gobierno Autónomo Descentralizado en los años anteriores, se deberá aplicar el cobro conforme la actual reforma de

ordenanza una vez publicada, obteniendo una exoneración del 50% por año.

Para obtener el descuento descrito en el párrafo que precede, deberá formular su solicitud ante el alcalde del Cantón Machala.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.—En el plazo de 90 días la Dirección Financiera del GAD Municipal del Cantón Machala, elaborará el catastro de los locales donde se expenden o consumen bebidas alcohólicas, y deberá comunicar a la Dirección de Justicia, Control y Vigilancia de cualquier incremento o cambio de local.

SEGUNDO.—En el plazo de 60 días la Dirección Administrativa del GAD Municipal del Cantón Machala, elaborará el catastro de los Kiosco o puestos estacionarios sobre la vía pública del Cantón Machala, de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado y deberá comunicar a la Dirección de Justicia, Control y Vigilancia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.— Se derogarán todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

PRIMERA.— Refórmese el artículo 4 de la Ordenanza sobre discapacidades, eliminación de barreras urbanísticas, arquitectónicas; y creación de la Unidad de Discapacidades en el Cantón Machala, debiendo quedar lo siguiente:

“... Art. 4.- Las personas con discapacidad para fines de la administración municipal tendrá prioridad en la concesión de permisos para la ocupación del espacio público determinado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, y en el arrendamiento de locales municipales...”

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.— En todos los casos en que se traten temas específicos y determinados, condicionados a las circunstancias de un asunto concreto conforme la presente ordenanza, se aplicará la normativa municipal vigente para cada caso conforme a los métodos y reglas de interpretación

establecidas en numeral 3 del Art. 3 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

SEGUNDA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en el Registro Oficial, la ordenanza será puesta a conocimiento de toda la ciudadanía a través de la página web del GAD Municipal del Cantón Machala y de todos los medios digitales utilizados por la institución para informar.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala a los tres días del mes de agosto del año dos mil veintidós.

Machala, agosto 3 de 2022.


Ing. Darío Macas Salvatierra,
ALCALDE DEL CANTÓN MACHALA.




Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO
CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE
MACHALA.



CERTIFICO:

Que, la presente **ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL BUEN USO, LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS Y VÍA PÚBLICA DEL CANTÓN MACHALA**, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, en sesiones ordinarias de junio 22 de 2022; y, 20 de julio y agosto 3 de 2022, en primero y segundo debate, respectivamente.

Machala, agosto 3 de 2022.

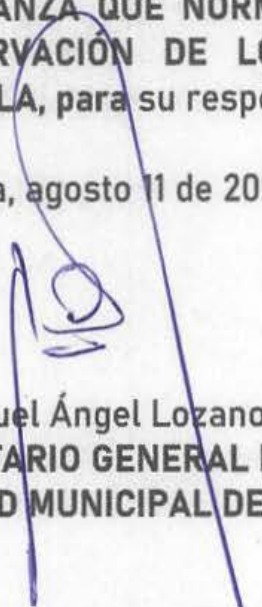

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.



**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

De conformidad con lo prescrito en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y copias de la **ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL BUEN USO, LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS Y VÍA PÚBLICA DEL CANTÓN MACHALA**, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, agosto 11 de 2022.



Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL BUEN USO, LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS Y VÍA PÚBLICA DEL CANTÓN MACHALA**, y ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. web institucional de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibidem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales pertinentes de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes.

Machala, agosto 11 de 2022.



Ing. Darío Macas Salvatierra,
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.**

CERTIFICO:

Que, la presente **ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL BUEN USO, LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS Y VÍA PÚBLICA DEL CANTÓN MACHALA**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en vista de que se han cumplido y observado los trámites constitucionales y legales pertinentes.

Machala, agosto 11 de 2022.


Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL.**



CERTIFICO:

Que, la ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL BUEN USO, LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS Y VÍA PÚBLICA DEL CANTÓN MACHALA, fue aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en sesión ordinaria de junio 22 de 2022; y, 20 de julio y agosto 3 de 2022, en primero y segundo debate respectivamente, es fiel copia del original.

Machala, 17 de Noviembre 2022



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL
LOZANO
ESPINOZA**

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

www.valencia.gob.ec

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, durante el tiempo que ha transcurrido durante la pandemia ocasionada por la presencia del virus COVID-19, de forma adecuada y oportuna, ha adoptado varias medidas coordinadas con el MSP, COE Cantonal y otras instituciones, que han permitido aplicar medidas complementarias, dentro de las competencias del GAD, las cuales se han enfocado en coadyuvar el aislamiento social, la restricción de la movilidad y el apoyo y asistencia a todos los ciudadanos, con especial atención a los grupos de atención prioritaria, y sobre todo dando énfasis en apoyo al aparato productivo dentro del cantón.

El catastro inmobiliario rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios rurales, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional

de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios rural, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

El GAD Municipal del cantón Valencia, una vez que ha fenecido el plazo para aprobar la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el Bienio 2022 -2023, se debe expedir una nueva que determine nuevos valores, no obstante los valores generados en la presente Ordenanza no están actualizados, esto debido a que el contrato que contemplaba la "ACTUALIZACION DEL CATATRO DE BIENES DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN VALENCIA-PROVINCIA DE LOS RIOS", suscrito el 17 de febrero del 2019 entre la Empresa Consorcio Valencia y la Municipalidad, hasta la presente fecha no ha sido entregado a esta dependencia municipal, ante aquello, independientemente de las acciones administrativas y legales que la Municipalidad tomará en torno a dicho contrato, es necesario que se apruebe una Ordenanza que sustituya a la del Bienio 2020-2021.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GAD Municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

Por el mismo mandato legal, el GAD Municipal de Valencia, debe recaudar los valores por dicho impuesto, ya que éste se convierte en uno de los principales rubros que componen su presupuesto para el ejercicio fiscal venidero, por lo que se debe proceder a emitir los valores del impuesto rural de conformidad a lo establecido en los artículos 494 y 496 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

El impuesto predial no es otro que el tributo con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria, es una contribución que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble, ya sea vivienda, despacho, oficina, edificio, local comercial o terreno, con la municipalidad de su jurisdicción. Según el Art. 501 en concordancia con los Art. 514 y 515 del COOTAD, deben pagar todos los propietarios y/o posesionarios de predios ubicados dentro y fuera de las zonas urbanas, que estén dentro de una misma jurisdicción, conforme al Art. 512 y 523 ibidem, el impuesto predial se lo puede cancelar del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Mediante Oficio #:42 GADMCV-JEP-ADM.CONT. de fecha 22 de julio del 2022, suscrito por el Administrador de Contrato, se hace la entrega a la recepción de documentos de la Secretaría General del GAD Valencia, de varios insumos relacionados con la Consultoría “Actualización del Catastro de Bienes del área rural del cantón Valencia – Provincia de Los Ríos”, entre los cuales consta el Acta de recepción definitiva de fecha 7 de Julio de 2022, respecto al Contrato: CCP-GADMCV-001-2018, de la Actualización del Catastro de Bienes del área rural del cantón Valencia – Provincia de Los Ríos, la cual en su página 22, en su tercer párrafo cita: *“Hasta la fecha no hemos tenido respuesta alguna del (Administrador de Contrato del Software) lo que ocasiona que no se pueda verificar la información y mucho menos realizar las respectivas pruebas de consistencias. Tanto la consultoría, Administrador de Contrato y Comisión Técnica del catastro Rural no tienen responsabilidad alguna ya que depende de la Consultoría para la implementación del Software Integral y poder finiquitar el contrato del catastro rural (...).*

Mediante Oficio N. 194-2022-AJ-NA-Enc, de fecha 27 de septiembre del 2022, suscrito por el Ab. Nelson Álava León, Procurador Síndico Municipal Encargado, concluye que legalmente procede la aprobación en Segundo Debate de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023, por cuanto en la página 7, dentro de su conclusión cita: *“...Argumentos legales existen, dado que la misma administración del contrato de la actualización catastral rural, dejó establecido de manera expresa que los productos finales de la misma no podrían ser tomados en consideración para la aprobación de la Ordenanza en mención (...);*

Así mismo mediante Oficio N. 226-2022-AJ-NA-Enc, de fecha 02 de noviembre de 2022, suscrito por el Ab. Nelson Álava León, Procurador Síndico Municipal Encargado, concluye que: *“... esta Dirección, analizando minuciosamente el texto propuesto en el proyecto de Ordenanza puesta a nuestro conocimiento, concluye, que no habiendo normativa que se contraponga entre si, no con norma constitucional y con disposiciones legales que puedan ocasionar una antonomia legal, el pleno del Concejo Bien puede analizar y discutir, para que apruebe en segundo y definitiva instancia la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS*

RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023, para con ello dar solución definitiva a la problemática de la ciudadanía en cuanto a la emisión provisional de títulos por concepto del cobro de impuesto prediales rurales”.

Se debe mencionar que la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN VALENCIA, la misma que fue aprobada en en dos sesiones distintas, celebradas los días 02 de diciembre del 2021 y 08 de diciembre de 2021, sancionada el 15 de diciembre del 2021, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 111, del miércoles 06 de abril de 2022.

Ante toda esta realidad, la misma que ha ocasionado una situación socio económica delicada en los ciudadanos, se ha presentado la necesidad de establecer mecanismos que coadyuven a mitigar en algo, la álgida situación socio económica en unos casos y precaria en otros dentro de ese contexto, por lo que se deben tomar decisiones que coadyuven a mitigar en algo dicha situación.

Hay que recordar, que el espíritu de las leyes es velar por la seguridad de la sociedad, ya que de ella depende el correcto funcionamiento de formas de solidaridad humana y es la principal guiadora y creadora de nuestros quehaceres humanos, teniendo como objetivo proteger todos los ámbitos que rodean a la sociedad, creando las instituciones jurídicas necesarias para alcanzar esos fines, además hay que considerar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Valencia, es un organismo autónomo con capacidad plena para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines, atender las necesidades de los vecinos, especialmente las derivadas de la convivencia de sus habitantes, es menester que el Concejo Municipal, analice la situación y elabore y apruebe una Ordenanza que de cierto modo brinde la oportunidad a la ciudadanía de cumplir con sus obligaciones tributarias.

El pleno del Concejo Municipal, analizará y socializará con los Departamentos Técnicos responsables de la valoración de los inmuebles, emisión de títulos, parte financiera y de planificación, junto al área jurídica, con la finalidad de obtener un cuerpo normativo cantonal, que norme y regule la determinación y valoración de los predios, sean éstos urbanos o rurales, para la aplicación del impuesto predial del siguiente bienio, es decir 2022-2023, por lo que se hace necesario aprobar dicha ordenanza, por lo tanto:

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República, determina: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República, señala: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

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

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales".

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República, determina: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales".

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República, señala: "El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables".

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

- a) 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.
- b) Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
- c) Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

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

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

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

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

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

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

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

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - 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.

El Gobierno Central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

Que, 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. 492 del COOTAD, dispone que las municipalidades reglamentaran mediante ordenanzas el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad conforme lo previsto en el artículo 495 del COOTAD, considerando las particularidades de cada localidad;

Que, según lo dispuesto en el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requerirán para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, de conformidad al Art. 496 del COOTAD, las municipalidades realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, el Art. 497 del COOTAD, consagra que, una vez realizada la actualización de los avalúos, se deberá revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio, en observancia de los principios básicos de la igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

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

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

Que, el Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: 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, 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, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

Que, el Art. 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: "Prioridad nacional. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso de que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.”

Que, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 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. 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, es necesario tener en cuenta lo que dispone el Artículo 65 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la declaración de zonas especiales de interés social, que pueden realizar los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declarando zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo, cuyos espacios deben ser considerados en el cambio de uso de suelo de rural a urbano y de las exenciones de tributos, por ser zonas de interés social, lo que puede ocurrir dependiendo de la necesidad dentro del bienio.

Que, es necesario considerar lo que establece el Artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de que en la valorización del suelo, el anuncio de un proyecto obras, no es motivo de incremento del valor del suelo, disposición que conlleva el propósito de evitar el sobreprecio por el anuncio público de una obra, sea que la expropiación sea inmediata o futura.

Que, es necesario tener en cuenta las definiciones que proporciona la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el Artículo 4, que serán de mucha utilidad a la hora de hacer determinaciones en el catastro al referirse a lo urbano y rural y la necesidad de grabar a lo que se denomina como centros poblados, que se refiere el numeral 2 del antes citado artículo que lo define como: asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Que, se debe considerar lo que establece el Art. 31 de la Constitución en lo relativo a los asentamientos urbanos o rurales, con respecto al equilibrio entre lo urbano y lo rural.

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

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica: Que el catastro nacional integrado georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática,

ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del sistema nacional de catastro integrado georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: para contribuir en la actualización del catastro nacional integrado georreferenciado, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la disposición transitoria tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

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

Una vez expedidas las regulaciones del sistema nacional de catastro nacional integrado georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el consejo nacional de competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido catastro, a fin de que dicho consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, agrega como inciso final del artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la disposición transitoria única de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del gobierno central.

Que, la disposición reformativa segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente: si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Que, la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en el Art. 58.1, establece: Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que, mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero del 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda ACUERDA expedir la "NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS", a su vez DEROGA los Acuerdos Ministeriales: Acuerdo Ministerial N° 029-16 de fecha 28 de julio del 2016; Acuerdo Ministerial N° 017-20 de fecha 12 de mayo del 2020; Acuerdo Ministerial N° 032-21 de fecha 16 de agosto del 2021; y todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Acuerdo.

Que, el 17 de enero del año 2019, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, representado en aquel entonces por el Ing. Daniel Vicente

Macías López y la Empresa Consorcio Valencia suscriben un contrato que contemplaba la “ACTUALIZACION DEL CATATRO DE BIENES DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN VALENCIA-PROVINCIA DE LOS RIOS”, cuyo plazo era 300 inicialmente, extendiéndose, entre ampliaciones de plazo, suspensiones y un adendum hasta el 14 de noviembre del 2021 formalmente.

Que, la Municipalidad del cantón Valencia como contraprestación al contrato con Consorcio Valencia adquirió los sistemas de software SINAT (Convenio con MAGAP-PRAT) y Territorios Inteligentes, presentando en ambos programas inconsistencias con la información ingresada por la Consultoría efectuada por Consorcio Valencia.

Que, en Sesión de Concejo celebrada el 2 de diciembre del 2021, en el tercer punto del orden del día, el Arq. Franklin Petao León, administrador del contrato “ACTUALIZACION DEL CATATRO DE BIENES DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN VALENCIA-PROVINCIA DE LOS RIOS”, presenta ante el Concejo Municipal el Oficio #: 71 GADMCV-JEP-ADM.CONT, el mismo que en su parte final recomienda “El producto final de la Consultoría no podría ser tomado en consideración para el cálculo del bienio siguiente por lo que la información dentro del nuevo sistema informático contratado no ha podido ser verificada y posteriormente realizar las respectivas pruebas de consistencia”

Que, mediante Oficio #: 20 GADMCV-JEP-ADM.CONT DE fecha 24 de febrero del 2022, suscrito por el Arq. Franklin Petao León, administrador del contrato “ACTUALIZACION DEL CATATRO DE BIENES DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN VALENCIA-PROVINCIA DE LOS RIOS”, que la FASE IV de la actualización del catastro presenta un avance porcentual del 37.5%, teniendo un avance general la Consultoría del 84.38, señala además el mismo documento que la Consultora tardaría aproximadamente 5 meses en ingresar al software la información catastral levantada.

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

EXPIDE:

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

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad rural para el bienio 2022–2023.

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados fuera de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas 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 zona rural, señalada en la respectiva Ley de creación del Cantón Valencia y ordenanzas.

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

Art. 4.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el territorio del cantón.

El sistema de catastro predial rural en los municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 7.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 8.- PROCESOS DE INTERVENCION TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a zona, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

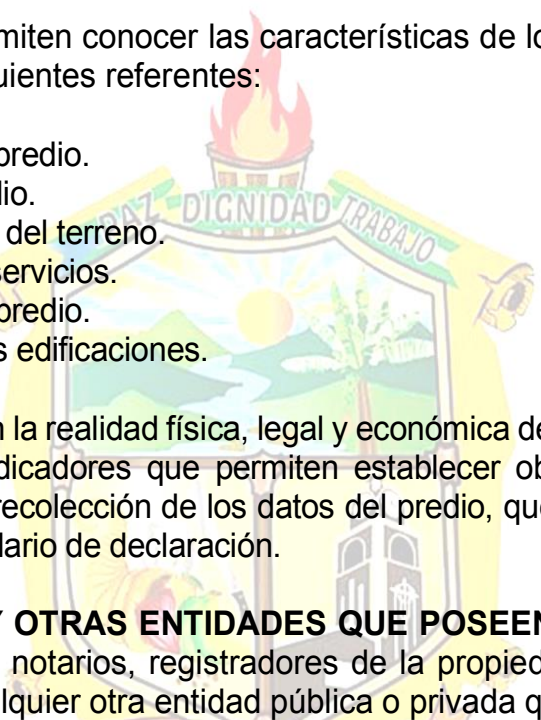
Cada predio deberá estar identificado en forma inequívoca mediante una clave catastral, conformada por dígitos siguiendo la siguiente estructura: uno para identificación de zona, uno para identificación de sector, tres para identificación de polígono catastral, tres para identificación del predio, y en el caso de que existan régimen de propiedad horizontal, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales: tres para unidad, tres para bloque y tres para piso.

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado propiedad horizontal, de acuerdo con la siguiente estructura: tres dígitos para identificación de bloque.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 9.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la jefatura de catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados,

se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo 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 predio, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 11.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la dirección financiera notificará a los propietarios de conformidad con lo señalado en el Art. 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, en concordancia con los Artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V, del Título I, del Libro II, del Código Tributario, con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia.

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad 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 artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del cantón Valencia.

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el COA, Código Tributario, COOTAD y demás leyes concordantes.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el director financiero municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (remuneración básica unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de sancionar la ordenanza ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año, esto es el 2023, no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior, es decir la RBU del 2022.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 16.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al principio de coordinación que establece la Constitución en el Art. 226, para el cumplimiento de sus fines y las reglas relativas procedimientos comunes que contiene el Art. 5 del Código de Planificación y de las Finanzas Públicas y el Art. 3 del COOTAD, que se refiere a los principios que gobierna la autoridad y las potestades públicas, en los gobiernos autónomos descentralizados, sin perjuicio de suscribir convenios entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004 - 44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, inclusive para su recaudación.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, la Tesorería Municipal 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. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigente en el presente Bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita, pago de tasas por servicios técnicos y administrativos y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad otorgado por la Tesorería Municipal.

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

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 24.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo con lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

a) El impuesto a la propiedad rural.

Art. 25.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 26.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 27.- 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; con este propósito, el concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del plano de clasificación agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del sistema americano de clasificación, que en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación agrologica se tendrá en cuenta la clasificación existente en los archivos de catastro, para adjudicaciones que se hayan efectuado y se sigan realizando desde la vigencia de la ley orgánica de tierras rurales, en conformidad con las disposiciones emitidas y que emita la autoridad nacional agraria y lo que disponga la ordenanza municipal, sobre propiedades que no correspondan a adjudicaciones recientes en base a dicha ley especial.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON VALENCIA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
10	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
11	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	10.690,20	9.475,41	8.098,64	7.126,80	6.073,98	4.697,21	3.320,44	1.943,67
SH 3.2	8.562,72	7.567,06	6.637,77	5.509,35	4.911,95	3.783,53	2.655,11	1.593,06
SH 3.3	7.986,77	7.086,01	6.005,09	5.344,53	4.563,87	3.543,00	2.522,14	1.501,27
SH 3.4	7.560,97	6.708,23	5.684,94	4.889,05	4.206,86	3.354,11	2.387,67	1.421,24
SH 3.5	7.264,96	6.503,31	5.858,84	4.452,72	4.159,78	3.222,36	2.284,95	1.347,53
SH 4.1	5.089,63	4.531,01	3.848,25	3.103,43	2.917,22	2.234,47	1.582,75	931,03
SH 4.2	6.357,66	5.637,13	4.789,44	4.238,44	3.602,67	2.797,37	1.992,07	1.186,76
SH 4.3	4.336,37	3.882,90	3.372,73	2.834,23	2.494,12	1.927,28	1.360,43	793,58
SH 5.1	1.731,00	1.543,06	1.394,69	1.157,29	989,14	761,64	544,03	316,52

SH 5.2	2.965,04	2.643,12	2.388,98	1.982,34	1.694,31	1.304,62	931,87	542,18
SH 5.3	890,00	790,00	690,00	595,00	500,00	395,00	280,00	165,00

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la normativa municipal de valoración individual de la propiedad rural**, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **geométricos**; localización, forma, superficie, **topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte, **accesibilidad al riego**; permanente, parcial, ocasional, **accesos y vías de comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **calidad del suelo**; de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones, **servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.99
MUY IRREGULAR	0.98

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL	1.00
CABECERA CANTONAL	1.00
CABECERA PARROQUIAL	1.00
ASENTAMIENTO URBANOS	0.96

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001	a	0.0500	2.26
0.0501	a	0.1000	2.028
0.1001	a	0.1500	1.796
0.1501	a	0.2000	1.564
0.2001	a	0.2500	1.332
0.2501	a	0.5000	1.10
0.5001	a	1.0000	1.05
1.0001	a	5.0000	1.00
5.0001	a	10.0000	0.95
10.0001	a	20.0000	0.90
20.0001	a	50.0000	0.85
50.0001	a	100.0000	0.80
100.0001	a	500.0000	0.75
+ de 500.0001			0.75

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA	1.00
PENDIENTE LEVE	0.9850
PENDIENTE MEDIA	0.9700
PENDIENTE FUERTE	0.9600

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE	1.00
PARCIAL	0.9870
OCASIONAL	0.9730
NO TIENE	0.9600

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

ASFALTO PRIMER ORDEN	1.00
ASFALTO SEGUNDO ORDEN	0.9870
LASTRADO	0.9640
DE VERANO	0.9530
SENDERO	0.9420
OTROS TIPOS DE VÍAS	0.94

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

NINGUNO	1.00
DESLAVES	0.70
HUNDIMIENTOS	0.70
CONTAMINACIÓN	0.70
INUNDACIONES	0.70
OTROS	0.70

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

NINGUNA	1.00
LEVE	0.985
MODERADA	0.97
SEVERA	0.96

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

BIEN DRENADO	1.00
MODERADO	0.98
MAL DRENADO	0.96
EXCESIVO	0.96
NINGUNA	0.99

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES	1.00
4 INDICADORES	0.9890
3 INDICADORES	0.9770
2 INDICADORES	0.9650
1 INDICADORES	0.9530
0 INDICADORES	0.9420

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo con 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 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 (geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, servicios básicos) 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 procedimientos:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: **De carácter general;**

tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. **En su estructura;** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. **En acabados;** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. **En instalaciones;** sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como;** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. 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 con 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 con el mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

FACTORES DE REPOSICION									
Columnas Y Pilastras	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Fina	Caña	Ladrillo Bloque	Madera Común		
	0,00000	3,55818	0,09652	0,27724	0,00758	0,05076	0,11885		
Vigas Y Cadenas	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,00000	3,53747	0,09219	0,05076	0,00514				
Entre Pisos	No tiene	Losa Hor. Armado	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Caña			
	0,0000	0,66954	0,32434	0,22214	0,09530	0,01773			
Paredes	Bloque	Ladrillo	Madera Fina	Madera Común	Caña				
	0,12765	0,17896	0,23324	0,10004	0,01855				
Escalera	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Madera Fina	Ladrillo	Hormigón Simple		
	0,00000	0,62690	0,34059	0,10505	0,24488	0,18789	0,4800		
Cubierta Estructura	Estereo	Losa Hor. Armado	Vigas Metálicas	Madera Fina	Madera Común	Caña			
	0,10654	0,70311	0,09679	0,08880	0,01773	0,00555			

Revestimiento	Tabla	Arena Cemento	Mármol	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Parquet	Vinil	Porcelanato	Cemento Alisado	Marmeton
Pisos	0,09990	0,05861	0,38743	0,18830	0,15229	0,12698	0,31731	0,22891	0,06768	0,17774
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena-Ceme	Baldosa Cerámica	Mármol	Porcelanato	Grafiado	Piedra o	
Interior	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,22891	0,3046	0,3046	
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena-Ceme	Baldosa Cerámica	Porcelanato	Aluminio	Grafiado	Piedra o Ladri. Ornam	
Exterior	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,22891	0,30458	0,30458	0,30458	
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena-Ceme	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Grafiado Piedra o ladrillo ornamental	Mármol	Porcelanato	Marmeton
Escalera	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,30458	0,38743	0,2289	0,1777
Tumbados	No tiene	Madera Fina	Enlucidos Arena-Ceme	Fibra Sintética	Estuco Fibro-Cemen	Grafiado	Gypsum	Champeado		
	0,00000	0,25097	0,06159	0,14214	0,13808	0,31988	0,14660	0,06457		
Cubierta	Enlucidos Arena-Ceme	Teja	Fibro Cemento	Galvalume	Zinc	Galvalume Teja	Policarbonato	Baldosa Cerámica	Paja	
	0,06159	0,18911	0,05279	0,05550	0,05022	0,06119	0,2091	0,1883	0,0376	
Puertas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF	Tol Hierro	Hierro Madera	Enrollable	Madera Malla	
	0,0000	2,43895	1,95121	1,01527	1,01527	2,01429	1,61915	0,81777	1,3121	
Ventanas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Hierro Madera	Hierro	Enrollable			
	0,00000	1,21941	0,97561	0,69147	0,80964	0,34424	0,81777			
Cubre	No tiene	Aluminio	Hierro	Enrollable						
Ventanas	0,00000	0,69147	0,34424	0,81777						
Closets	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF					
	0,0000	1,27017	1,02366	0,76050	0,5584					
Sanitarias	No tiene	Pozo Ciego	Canalización Aguas Serv	Canalización Aguas Lluvia	Canalización Combinada	Caja Revisión	Acometida Aguas	Agua Potable		
	0,00000	0,90928	0,05591	0,03682	0,04643	0,6315	0,0329	0,1994		
Baños	No tiene	Letrina	Común	Medio Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	mas de 4 Baños	
	0,00000	1,60765	1,84102	1,78633	2,54819	5,09625	7,64444	10,19250	12,74069	
Eléctricas	No tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas	Luces Tomacorrientes	Timbres	Teléfono TV	Tableros o Switch		

	0,00000	0,00826	0,00921	0,01015	0,28373	0,28373	0,28373	0,5920		
Especiales	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna Turco	Barbacoa					
	0,00000	0,00000	3,34362	3,23641	2,30128					

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro por constante de correlación del valor de número de pisos por el factor de depreciación x factor de estado de conservación; siendo los coeficientes de número de pisos: Para un piso 18.10; y, para dos pisos o más 18.67.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION		
AFECTACIÓN		
Estable	A reparar	Total
1	0.84	0

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

En las construcciones cuyos factores de reposición por rubro que no se encuentren ingresados por la migración efectuada en el año 2012, se les asignará el factor de 0.50.

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 29.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - 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, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art. 518 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la siguiente tabla progresiva, calculada sobre el valor de la propiedad.

FRACCIÓN BÁSICA	EXCESO HASTA	IMPUESTO FRACCIÓN BÁSICA	IMPUESTO FRACCIÓN EXCEDENTE X 1000
-	6,375.00	-	
6,375.01	20,000.00	7.50	1.140
20,000.01	40,000.00	23.03	1.155
40,000.01	60,000.00	46.13	1.350
60,000.01	100,000.00	73.13	1.400
100,000.01	200,000.00	129.13	1.500
200,000.01	300,000.00	279.13	1.520

300,000.01	500,000.00	431.13	1.600
500,000.01	1,000,000.00	751.13	1.700
1,000,000.01	2,000,000.00	1601.13	1.700
2,000,000.01	4,000,000.00	3,301.13	1.700
4,000,000.01		6,701.13	1.700

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 32.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 33.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Artículo 34.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Es responsabilidad indelegable del Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón Valencia. El Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio

o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio.

Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado, hectárea de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Al Director Financiero, a la Unidad de Tesorería y a la Unidad de Rentas le corresponde, la verificación de la determinación tributaria del impuesto predial, como también las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente ordenanza; previo a la emisión deberán informar por escrito al señor Alcalde la verificación realizada a la determinación tributaria, la cual debe ajustarse a la tasa progresiva aprobada para el efecto; mientras que el área de informática y/o sistemas será responsable de verificar la parametrización de todos y cada uno de los rubros y valores contemplados en la presente ordenanza.

A la Dirección Financiera a través de la Tesorería municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente. Así también le corresponde resolver mediante resolución motivada, los reclamos.

A la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, le corresponde comunicar a manera de reportes con documentos de soporte todos los trámites de permisos de construcción, estos reportes se los hará por medios escritos e informáticos de manera mensual. Además es responsabilidad de esta unidad mantener actualizada la cartografía urbana y de Centros Poblados del cantón Valencia, actualizaciones que serán entregadas hasta el 30 de junio de cada año a la Unidad de Avalúos y Catastros en digital e impresa con firma de responsabilidad.

La Dirección de Obras Públicas Municipales deberá en forma obligatoria hasta el 30 de junio de cada año entregar a la Unidad de Avalúos y Catastros los valores o precios unitarios de rubros de materiales de construcción calculados mediante la aplicación de simulación de presupuestos de obra de diferentes sistemas constructivos, mismos que serán utilizados para el cálculo del valor metro cuadrado de construcción; para esto la unidad de avalúos y catastros hará llegar el requerimiento respectivo que incluirá rubros, superficies de presupuestos de obra, tipología y características de las edificaciones. Además deberá facilitar cualquier información adicional sobre rubros de construcción cuando la Unidad de Avalúos y Catastros lo requiera.

A Asesoría Jurídica, le corresponde informar a manera de reportes mensualmente con documentos de soporte todos los actos que afecten a los predios de manera particular, tales como: expropiaciones, permutas, compensaciones, venta de bienes mostrencos o excedentes municipales entre otros actos. Corresponde además al Procurador Síndico legalizar todos y cada

uno de los bienes inmuebles de propiedad del G.A.D. Asimismo entregará mensualmente a la Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, los títulos de propiedad de bienes inmuebles que se encuentren legalizados o se legalicen.

A la Jefatura de Planeamiento Urbano y Rural le corresponde certificar antes de la construcción de una obra municipal a favor de la comunidad, que los lugares donde se construirá la obra corresponden a bienes de uso público, de los determinados en el Art. 417 del COOTAD. Si la obra se ejecutare en los bienes afectados al servicio público (Art. 418 del COOTAD) o en bienes de dominio privado (Art. 419 del COOTAD) la certificación le corresponderá emitir a la empresa pública propietaria del bien o a la Unidad de Avalúos y Catastros, si los bienes correspondieren al patrimonio de la Municipalidad del cantón Valencia.

La Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, entregará mensualmente con documentos de soporte todos los actos contractuales que tengan relación con bienes inmuebles de propiedad municipal.

Al Registro Municipal de la Propiedad del cantón Valencia y a las Notarías les corresponde remitir a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán la Unidad de Avalúos y Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

La Tesorería Municipal tendrá la obligación de verificar que las exenciones, exoneraciones y rebajas sean conforme a la Ley, de lo contrario podrá objetar cualquier reclamo que no considere acorde con el derecho.

A la Unidad de Sistemas, le corresponderá remitir periódicamente la información catastral (bases de datos alfanuméricas, digitales, gráficas y documentales) conforme lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-003-A (o aquellos Acuerdos que lo vayan a suplir a futuro), así como de otros cuerpos legales, a las entidades o instituciones que requieran información de las bases alfanuméricas catastrales.

Al Área de Legalización de terrenos y a la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda, le corresponde informar por escrito mensualmente al Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre la legalización de bienes inmuebles rurales, adjuntando en cada caso levantamientos planimétricos en físico y digital de ser el caso.

Las demás Direcciones, Unidades, y Empresas Municipales, también tienen la obligación de comunicar mensualmente por escrito a la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Art. 35.- PARAMETRIZACION DE SISTEMAS.- Corresponde a la Unidad de Tecnología Informática parametrizar el sistema informático conforme la presente Ordenanza, posterior a esto informará a la Dirección Financiera su cumplimiento, con la finalidad de que la Unidad de Rentas realice la correspondiente emisión tributaria predial. Así también la Unidad de Tecnología Informática, deberá adecuar el sistema informático para procesos de reliquidaciones de impuestos y tasas correspondientes de emisiones tributarias de años actuales y anteriores.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA: En caso de que la exoneración por tercera edad, sea solicitada por terceras personas, se requerirá adicionalmente la certificación del Registro Civil, Identificación y Cedulación, sin perjuicio de que la municipalidad pueda adquirir una herramienta tecnológica o pueda suscribir con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP, para acceder a los datos ciudadanos en tiempo real.

SEGUNDA: Ante la fecha de sanción y notificación de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza que determina la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instrumenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia, y por no existir hasta la presente fecha pronunciamiento alguno de los entes de control sobre la ordenanza ibídem, se dispone a la Unidad de Avalúos y Catastros, mantenga los hechos generadores del impuesto predial rurales (predios), conforme la bases catastrales correspondientes al año 2021. Así también la Unidad de Avalúos y Catastros, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, deberá egresar del catastro predial rustico, los Centros Poblados Rurales Urbanizados Monte Nuevo, San Pedro de la Y, Federico Intriago. Por la situación de temporalidad en la que fue aprobada la Ordenanza sustitutiva que determina la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instrumenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo en el cantón Valencia, se dispone a la Unidad de Avalúos y Catastros que los reajustes rurales sean aplicados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

TERCERA: Para establecer la base impositiva del impuesto rural, al avalúo individual del lote de terreno rural calculado conforme lo establece el artículo 27 literal a) ibídem, se lo multiplicará por un factor de uso de suelo:

- a) En predios rurales, cuya superficie sea menor o igual a dos mil metros cuadrados (0.2000 hectáreas), se aplicará un factor de 3.00.
- b) En los predios rurales mayores a dos mil metros cuadrados (0.2000 hectáreas) y menores a 20.000 metros cuadrados (2.0000 hectáreas), se aplicará un factor de 2.5.

- c) En los predios rurales cuyo destino económico sean agrícola exportación banano con código 32; y, de 32 agrícola exportación menor de 20 hectáreas con código 38:
1. Predios menores o iguales a 10 hectáreas, se aplicará un factor de 1.50.
 2. Predios mayores a 10 hectáreas y menores o iguales a 20 hectáreas, se aplicará un factor de 2.00.
 3. Predios mayores a 20 hectáreas, se aplicará un factor de 2.50.
- d) En los predios rurales cuyo destino económico sean agrícola industrial caucho y palma con código 29; y, de 36 agrícola industrial menor de 20 hectáreas con código 39, se aplicará un factor de 1.50.

CUARTA: La Unidad de Avalúos y Catastros, durante cada transferencia de dominio y/o actualización catastral rural realizada por el sujeto pasivo deberá actualizar la información catastral de predios que no tienen completa las características de construcciones.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -

PRIMERA: Debido a que hay personas que han cancelado provisionalmente títulos/recibos por impuesto de predios urbanos o tasas, una vez que dichos contribuyentes se acerquen a retirar su título definitivo, o deban pagar alguna reliquidación si esta la hubiere, dichos contribuyentes están exentos del pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos, por la emisión del nuevo título.

SEGUNDA: La remuneración básica unificada que se utiliza para la determinación tributaria del año 2022, será la que se encuentre vigente al momento de ser sancionada la presente Ordenanza; mientras que, para la determinación tributaria del año 2023 será la que se encuentre vigente al momento de la emisión respectiva.

TERCERA: Se dispone al Director de Gestión Financiera, expida la Resolución Administrativa correspondiente para que la Unidad de Tecnología Informática, realice la baja masiva de los recibos /títulos provisionales no pagados, los mismos que fueron generados en el presente año fiscal, como también se deberá informar a la Unidad de Contabilidad sobre las bajas de títulos procesadas.

CUARTA: La Unidad de Tecnología informática procederá a generar de manera global el catastro del impuesto predial rural, para que seguidamente adecuar el sistema informático calculando las diferencias entre el pago de impuesto provisional versus el valor de impuesto definitivo; una vez concluido el proceso comunicará a la Unidad de Rentas con la finalidad de que se proceda con la respectiva emisión de títulos referente a las diferencias

QUINTA: Una vez detectada la diferencia en menos o en exceso, en el pago de tasas que impliquen cambios en los avalúos de propiedad urbana, y que afecten los ingresos por tasas ya normadas en Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal; la Unidad de Rentas informará al Director de Gestión Financiera las diferencias encontradas, con la finalidad de que los valores sean notificados a los usuarios; luego del tiempo establecido por ley, el Director Financiero mediante Resolución Administrativa dispondrá a la Unidad de Rentas se generen los títulos correspondientes.

SEXTA: En lo que corresponde a la liquidación por diferencias de aranceles según los avalúos actualizados en la presente Ordenanza, los cuales tienen inherencia a los pagos realizados por tasas normadas en la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN VALENCIA, le corresponderá realizarlas a la Registradora o Registrador Municipal del Cantón Valencia.

SÉPTIMA: Los descuentos que fueron realizados a los contribuyentes que cancelaron de manera provisional, de acuerdo al Art. 523 del COOTAD, deben ser considerados al momento de emitir el catastro definitivo, de la forma como se establece en la disposición legal enunciada.

DISPOSICION DEROGATORIA

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

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada la misma, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o sitio web institucional, o en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Valencia, a los 10 días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

Cúmplase.-

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**CELSO GUILLERMO
FUERTES SOJOS**

Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos
ALCALDE DEL CANTON VALENCIA



Firmado electrónicamente por:
**JOHN GUIDO
ALVAREZ
PERDOMO**

Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas los días 22 de diciembre de 2021 y 10 de noviembre de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 10 de noviembre de 2022



Firmado electrónicamente por:
**JOHN GUIDO
ALVAREZ
PERDOMO**

Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- En Valencia, a los dieciséis días del mes de noviembre de 2022. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023**, está de acuerdo con la constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada la misma, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o sitio web institucional, o en el Registro Oficial.

Valencia, 16 de noviembre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**CELSO GUILLERMO
FUERTES SOJOS**

Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL.- Valencia, a los dieciséis días del mes de noviembre de 2022, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023**, Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos, Alcalde del Cantón Valencia.

Valencia, 16 de noviembre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**JOHN GUIDO
ALVAREZ
PERDOMO**

Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

MG/PC

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

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

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