

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Sucúa: De aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2022 - 2023 en el área urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús 2
- Cantón Sucúa: De aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y las tarifas que regirán para el bienio 2022 - 2023 en el área urbana 41
- Cantón Tisaleo: Que expide la tercera reforma al presupuesto para el ejercicio económico 2021 84

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCÚA

Considerandos:

Que, la Constitución de la República del Ecuador manda (**Art. 1**) "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. "; (**Art. 10**) "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."; (**Art. 84**) "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. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución."; (**Art. 242**) "El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. / Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales."; (**Art. 264, num. 9**) "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."; (**Art. 270**) "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."; (**Art. 301**) "Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos "; (**Art. 321**) "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."; (**Art. 375**) El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de

estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; **(Art. 426)** "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.";

Que, la Codificación del Código Civil manda **(Art. 599)** "El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social."; **(Art. 715)** "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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda **(Art. 54, lit. a)** "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:/a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; ...": **(Art. 55, lit. i)** "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;..."; **(Art. 57, lits. a, b y c)** "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; /d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del

gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; ... ": (**Art. 139**) "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."; (**Art. 172**) "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 ": (**Art. 494**) "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"; (**Art. 495**) "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 ": (**Art. 501**) "Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida en la ley./Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo./Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad./Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica."; (**Art. 502**) "Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de

aumento o reducción del valor del terreno por 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."; (**Art. 504**) "Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de *cero punto veinticinco por mil* (0,25‰) y un máximo del *cinco por mil* (5‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.";

Que, la Ley de Defensa contra incendios manda (**Art. 33**) "Unificase la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el *cero punto quince por mil*, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.";

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

Que, la Codificación del Código Tributario Orgánico (**Art. 68**) "La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo./El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables: la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación."; (**Art. 87**) "La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo./Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente

el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha."; (**Art. 88**) "La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: /1. Por declaración del sujeto pasivo; /2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto.";

Que, en el Registro Oficial N° 821 del miércoles 31 de octubre del 2012, se publica la "Ordenanza que establece la zona urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago",

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, es indispensable actualizar y definir el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se realizará el avalúo de los predios urbanos que regirá para el bienio 2022-2023;

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

Que, en 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./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 **Art 18**, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala. – Agregar como inciso final del **Art 495** el 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 de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

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

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

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

deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico Tributario,

EL INSIGNE CONCEJO CANTONAL DE SUCUA EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS.

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano 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. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 4.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Municipal del cantón Sucúa.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en la zona urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús del Cantón Sucúa.

Art. 6. - DEDUCCIONES, EXENCIONES, EXONERACIONES Y DESCUENTOS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/a Director/a Financiero/a Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el periodo del bienio.

Las Deducciones, Exenciones, Exoneraciones y Descuentos son los siguientes:

1.- Deducciones Tributarias. - De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (**Art. 503**). - *“Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:*

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble.

Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.”

Cabe recalcar que, la rebaja que indica el literal d) acerca de las deudas hipotecarias se aplicará el treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

REQUISITOS:

Deducción tributaria ante deudas hipotecarias:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a.
- Copia de la cédula de identidad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto al predio actualizado.
- Copia de la escritura de constitución de la hipoteca.
- Certificado de gravámenes.
- Certificado de la entidad financiera en el que indique que el préstamo ha sido invertido en compra, construcción o mejoras del inmueble, así como el valor del mismo o saldo de capital en su caso.
- En los préstamos que otorga el IESS, presentar un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

2.- Exenciones de Impuestos. - De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (**Art. 509**). - *“Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:*

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

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

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado."

REQUISITOS:

Deducción tributaria ante deudas hipotecarias:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a
- Copia de la cédula de identidad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto al predio actualizado
- Copia de la Escritura de constitución de la hipoteca,
- Certificado de gravámenes,
- Certificado de la entidad financiera en el que indique que el préstamo ha sido invertido en compra, construcción o mejoras del inmueble, así como el valor del mismo o saldo de capital en su caso,

- En los préstamos que otorga el IESS, presentar un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

2.- Exenciones de Impuestos. - De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Artículo 509). - *“Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:*

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

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

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.”

REQUISITOS:

Exenciones de impuestos a Instituciones de Beneficencia y Asistencia Social de carácter particular:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, adjuntando un informe y los documentos que justifiquen la personería jurídica y objeto social, es decir donde demuestre que todos los bienes y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

3.- Exenciones Temporales. - De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Artículo 510). - *“Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:*

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban

reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.”

REQUISITOS:

Exenciones para los bienes que son declarados patrimonio familiar:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, solicitando la exoneración del impuesto al predio urbano por ser un bien de patrimonio familiar.
- Escritura del bien inmueble
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Certificado del Registro de la Propiedad en el que certifique que el bien está amparado por la Institución del patrimonio familiar.

Exenciones para las casas que hayan construido con préstamos del IESS, BEV, mutualistas y cooperativas de vivienda:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Copia de la escritura del predio
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Certificado emitido por la entidad prestamista donde conste la existencia y motivo del crédito (exclusivo para construcción de vivienda).
- Certificado de habitabilidad de la construcción, otorgado por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Exenciones para los edificios que se construyan para hoteles:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Copia de la Patente Municipal
- Copia de la cédula y certificado de votación
- Copia de escritura del predio

- Certificado de Uso de Suelo Actualizado

Exenciones para casas destinadas a vivienda:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Inspección del Departamento correspondiente para verificar el uso que se le esté dando a la nueva construcción.

4.- Exoneración de Impuestos. - De acuerdo a la Ley del Anciano (Artículo 14). - *“Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales.*

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.”

REQUISITOS:

- Llenar la solicitud dirigida a el/a Director/a de Ordenamiento Territorial, solicitando la exoneración de los impuestos municipales, según estipula la Ley del Anciano.
- Copia de la cédula de identidad.

5.- Descuento del Impuesto Predial para Discapacitados. - De acuerdo a Ley Orgánica de Discapacidades (Artículo 75). - *“Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo*

máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.”

Las solicitudes respectivas se podrán presentar antes y durante el año de recaudación del impuesto y deberán estar acompañadas de todos los documentos justificativos.

REQUISITOS:

- Llenar la solicitud dirigida a el/a Director/a de Ordenamiento Territorial, solicitando la exoneración de los impuestos municipales, según estipula la Ley del Anciano.
- Las personas que superen el 30% de discapacidad deberán presentar la copia del carnet emitido por CONADIS, y serán beneficiadas con el 50% de descuento en el impuesto.
- Documento que justifique que es la persona que tiene legalmente bajo su protección a la persona con discapacidad.

Art. 7. - EMISION DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y 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 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. 151** 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. 8. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses,

recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 9. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas.

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. 10. - NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

Art. 11. - RECLAMOS y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 de la Codificación del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), ante la Directora Administrativa Financiera Municipal o quien haga sus veces, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

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

Art. 12. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV de la Codificación del Código Tributario.

Art. 13. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros, Control Urbano y Rural conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios

urbanos, previa presentación de solicitud (especie valorada) y del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 14. - 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** de la Codificación del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 15. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio del Cantón Sucúa se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 16. - OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro del límite de la zona urbana de la cabecera parroquial de Santa Marianita de Jesús determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local aprobada en la "Ordenanza que establece la zona urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago" publicada en el Registro Oficial N° 821 de lunes 31 de octubre de 2012.

Art. 17. - VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 18.- VALOR DEL SUELO. - Para establecer el valor del suelo hay que considerar los factores intrínsecos y extrínsecos, las variaciones en cuanto a la tendencia al alza, a la baja, o a la estabilidad de dichos valores en el tiempo.

Apruébese el Plano del Valor del Suelo para predios urbanos de la Parroquia Santa Marianita de Jesús, en función de los polígonos o manzanas y ejes urbanos definidos en los estudios de Actualización Catastral y que contienen el valor del suelo por metro cuadrado de superficie, como consta el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. 19.- VALORACION INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA URBANA. - Se determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores comerciales reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes basado en los procesos de valoración del Acuerdo Ministerial 017-20 (MIDUVI) los mismos que se anexan a esta Ordenanza. Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús, se tomará en cuenta el valor de suelo asignado a cada polígono o manzana y eje urbano establecido o Precio Unitario Base (PUB), al cual se aplicará los siguientes factores de corrección.

a) Factores de corrección:

- Factor Fondo (fF);
- Factor Forma (fO);
- Factor Tamaño (fA);
- Factor Frente (fR);
- Factor Localización (fL);
- Factor Topografía (fT); y,
- Factor Hidrometereológico (fS).

El procedimiento para el cálculo y determinación de cada uno de los Factores antes mencionados, se realizará de acuerdo a los modelos matemáticos que constan en los Anexos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7 de la presente Ordenanza.

El Factor de corrección (FC) se calcula de acuerdo a la siguiente formula:

$$FC = 1 - [(1-fF) + (1-fO) + (1-fA) + (1-fR) + (1-fL) + (1-fT) + (1-fS)]$$

b) Avalúo del suelo del lote:

El valor individual del suelo del lote se obtendrá de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VL = PUB * AL * FC;$$

En donde:

VL: Valor individual lote.

PUB: Precio Unitario Base del suelo por metro cuadrado de terreno y que consta en el Plano de Valor del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús (Anexo 1).

AL: Área del lote

FC: Factor de corrección del precio del suelo.

Art. 20.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA URBANA.- Para la valoración de las edificaciones en el área urbana se determinan los siguientes parámetros:

a) Precio Unitario Base (PUBC) de los Tipos de Construcción, de acuerdo a los valores que consta en el anexo 3.1 de la presente ordenanza

b) Factores de corrección de la edificación:

- Pisos (p);
- Tumbados (t);
- Puertas (u);
- Ventanas (v);
- Enlucidos (e);
- Instalaciones Sanitarias (s);
- Instalaciones Eléctricas (l); y,
- Baños (b).

Los valores de cada uno de los mencionados factores para la edificación, se presentan en los anexos 3.2, 3.3, y 3.4, que constan en la presente ordenanza.

El Factor de corrección para la edificación se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$FCc = p + u + v + e + t + b + l + s$$

c) El Precio Unitario Corregido de la edificación: Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$PUBCc = (PUBC) + FCc$$

En donde:

PUBCc: Precio de la edificación a valor presente.

PUBC: Precio Unitario Base de la edificación por metro cuadrado y que consta en el Anexo 3.1.

FCc: Factor de corrección por acabados de la edificación.

d) Los Coeficientes de reducción por antigüedad de la edificación (CA) y su estado de conservación (CE) se establecen en los anexos 3.5 y 3.6, en los cuales se presentan los períodos de vida útil, sus correspondientes tasas de depreciación anual, y los coeficientes según el estado de conservación.

e) La Valuación de la cimentación, que se obtendrá de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{PCM.} = (\text{PUBCM}) * (1-t)^m$$

En donde:

PCM: Precio de la cimentación a valor presente

PUBCM: Precio Unitario Base de la cimentación por metro cuadrado y que consta en el Anexo 3.7

t: Tasa de depreciación anual

m: Antigüedad de la cimentación en años

El valor total de la cimentación (PCMT), resultará de multiplicar el PCM por el área de construcción en planta baja.

f) El Avalúo de la edificación se determinará de acuerdo al siguiente procedimiento:

g) Valuación de todos y cada uno de los pisos que conforman la edificación, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{VPC} = \text{PUBCc} * \text{CA} * \text{CE} * \text{AP}$$

En donde:

VPC: Valuación del piso edificado.

PUBCc: Precio Unitario Base Corregido de la edificación por metro cuadrado.

CA: Coeficiente de depreciación anual.

CE: Coeficiente de depreciación por estado de conservación.

AP: Área del piso edificado.

h) Valuación de la edificación (VE), que resulta de la sumatoria de las valuaciones de todos y cada uno de los pisos edificados que conforman dicha edificación.

i) Valuación Total de la edificación (VTE), que resulta de la sumatoria de la valuación de la edificación (VE), más la valuación de la cimentación (PCM); es decir:

$$\text{VTE} = \text{VE} + \text{PCM}$$

Art. 21. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 22.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2022-2023 correspondiente a cada predio se determinará, de acuerdo al Artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y fijándose en el porcentaje de cero punto treinta y cinco por mil (0.40 %) del valor de la propiedad inmueble urbana determinada para el bienio 2022-2023.

Art. 23.- CRITERIOS PARA ACTUALIZAR LOS AVALÚOS. - Para la valoración de las propiedades, en caso de avalúos para indemnizaciones, expropiaciones realizadas por los propietarios o la entidad municipal, la Jefatura de Avalúos y Catastros, Control Urbano y Rural se acogerá a la normativa del acuerdo ministerial 017-20, y a los art. 58 y 58.1 de la ley Orgánica para la eficiencia en la Contratación Pública o en su defecto lo que la ley exija.

Art. 24. — 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 Dirección de Ordenamiento Territorial de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y 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 GADM,

como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

Art. 25.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base a la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios, que en su Art. 3 manda que se unifique la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el *cero punto quince por mil* (0,15 ‰) del valor de la propiedad en las parroquias urbanas.

Art. 26. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 ‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Dicho recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

CASOS ESPECIALES DONDE NO PROCEDE EL COBRO DEL RECARGO DEL DOS POR MIL (2 ‰). - No se cobrará el recargo a los solares no edificados del dos por mil (2 ‰) con fundamento en el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador; en los artículos 54 literal a), 57 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y artículo 5 del Código Orgánico Tributario, cuando el predio cumpla cualesquiera de las siguientes condiciones:

- 1.- Estar afectado por los Planes de Desarrollo, y de Ordenamiento Territorial; según informe técnico de la Dirección de Planificación,
- 2.- Los predios que sean inconstruibles considerando afecciones por bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, playas y áreas de protección ecológica, zonas de riesgo y cuya pendiente sea mayor al 30%, predios que no cumplan con las normativas, y otras de similar naturaleza; según informe técnico de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Art. 27. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 28. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 29. - EPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

Art. 30.- NORMA SUPLETORIA. - En lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y más leyes conexas.

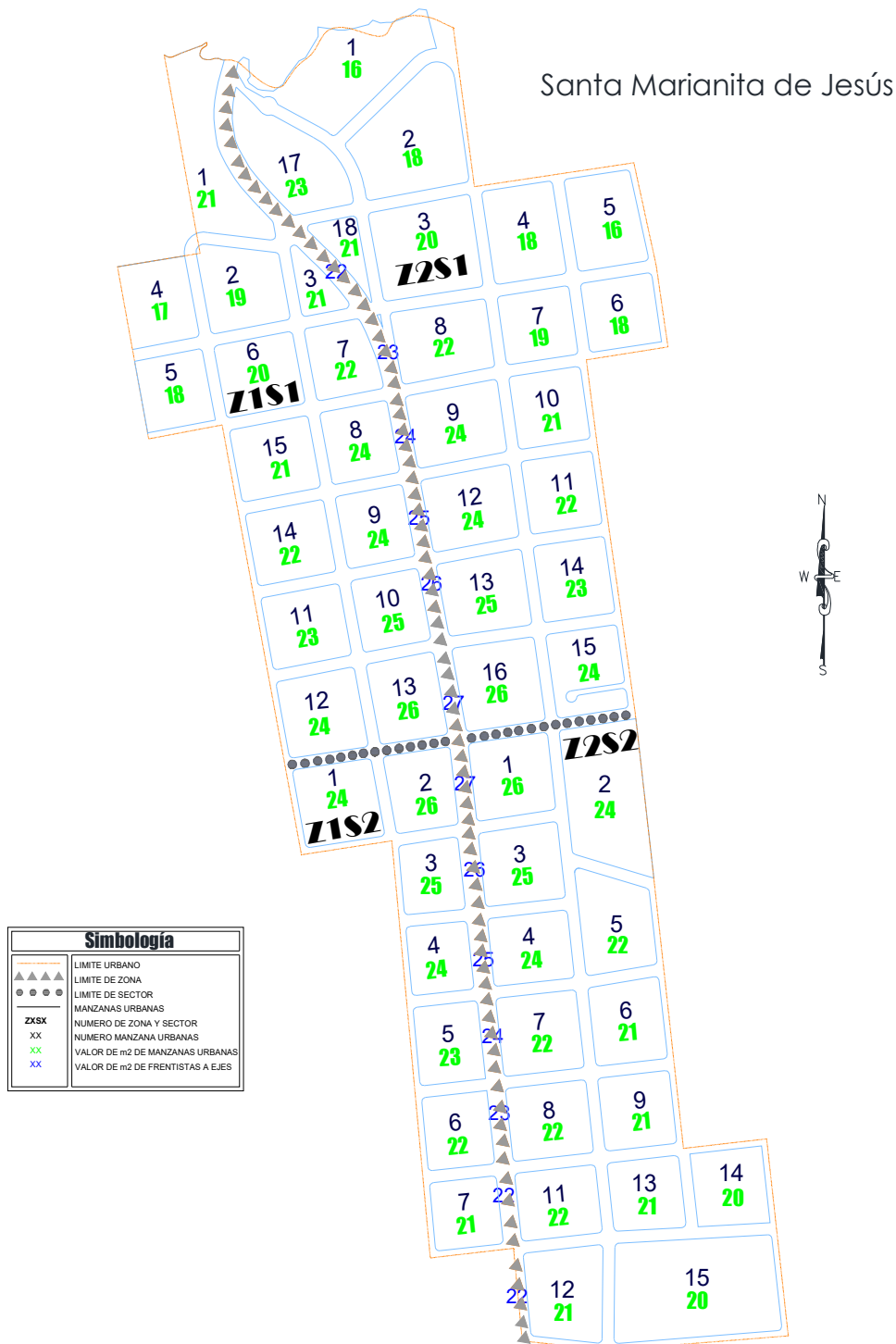
Art. 31.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza por ser una norma de carácter tributario se promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial, una vez promulgada la misma entrará en vigencia a partir del primero de enero del 2022.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del cantón Sucúa,.....

ANEXO 1: PLANO DEL VALOR DEL SUELO

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2022-2023 en el Área Urbana de la Parroquia Santa Marianita de Jesús.

VALOR DEL SUELO PARA EL BIENIO 2022-2023



ANEXO 2

VALORACION INDIVIDUAL DE PREDIOS

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2022-2023 en el área urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús.

ANEXO 2.1	
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR FONDO (ff)	
El FACTOR FONDO (ff) está determinado por el siguiente modelo matemático:	
FACTOR FONDO (ff) =	$\frac{(A+L)N+2FT}{2FL}$
En el modelo los factores son:	
<p>A = $1 - \%d = 1 - 1,50\% = 0,985$</p> <p>L = $A - (n - 1) \%d$</p> <p>n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de FL-FT.</p> <p>FL = Fondo del lote.</p> <p>FT = Fondo tipo equivalente a la mediana del sector catastral.</p> <p>N = Número de metros excedentes que están sujetos a la depreciación. (FL - FT).</p>	
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:	
<ul style="list-style-type: none"> • El fondo tipo será igual a la mediana de los fondos de los lotes del sector catastral. • Cuando el fondo del lote es igual o menor al fondo tipo el factor es igual a 1. • Cuando el fondo del lote es mayor que el fondo tipo, tendrá una depreciación equivalente al 1,50% por cada metro excedente (d= 1,50%). • Dominantemente el valor mínimo de este factor estará sobre 0,5, en todo caso su valor mínimo será 0,5. 	
ANEXO 2.2	
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR FORMA (fO)	
El FACTOR FORMA (fO) está determinado por el siguiente modelo matemático:	
FACTOR FORMA (fO) = $- 228,3 (K)^2 + 21,4 (K) + 0,5$	
En el modelo los factores son:	
<p>K = A / P^2</p> <p>A = Area del lote.</p> <p>P = Perímetro del lote.</p>	

Pero siempre:
F.Forma ≥ 0.5
F.Forma ≤ 1
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
aprovechamiento del área. De esta manera se tiene un lote rectangular en el que un lado es 3 veces mayor al otro. Con esta relación se establece el factor K.

ANEXO 2.3		
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS		
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:		
FACTOR TAMAÑO (fA)		
El FACTOR TAMAÑO (fA) está determinado por el siguiente modelo matemático:		
<table border="1"> <tr> <td>FACTOR TAMAÑO (fA) =</td> <td>$\frac{(A+L)N + AT}{2AL}$</td> </tr> </table>	FACTOR TAMAÑO (fA) =	$\frac{(A+L)N + AT}{2AL}$
FACTOR TAMAÑO (fA) =	$\frac{(A+L)N + AT}{2AL}$	
En el modelo los factores son:		
<p>A = 1 - %d = 1 - 1,50% = 0,985</p> <p>L = A - (n - 1) %d</p> <p>n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de AL-AT.</p> <p>AL = Área del lote.</p> <p>AT = Área tipo equivalente a la mediana del sector catastral.</p> <p>N = Número de metros excedentes que están sujetos a la depreciación (AL - AT).</p>		
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:		
<ul style="list-style-type: none"> • El área tipo será igual a la mediana de los tamaños de los lotes del sector catastral. • Cuando el tamaño del lote es igual o menor al tamaño tipo el factor es igual a 1. • Cuando el tamaño del lote es mayor que el tamaño tipo, tendrá una depreciación equivalente al 1,50% por cada metro excedente (d= 1,50%). • Dominantemente el valor mínimo de este factor estará sobre 0,5, en todo caso su valor mínimo será 0,5. • Si L<0; los valores se N y L serán: N= 1/%d y L=0, y se aplica la fórmula para el Factor Tamaño 		

ANEXO 2.4		
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS		
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:		
FACTOR FRENTE (fR)		
El FACTOR FRENTE (fR) está determinado por el siguiente modelo matemático:		
<table border="1"> <tr> <td>FACTOR FRENTE (fR) =</td> <td>$\frac{(A+L)N + 2FrL}{2FP}$</td> </tr> </table>	FACTOR FRENTE (fR) =	$\frac{(A+L)N + 2FrL}{2FP}$
FACTOR FRENTE (fR) =	$\frac{(A+L)N + 2FrL}{2FP}$	
En el modelo los factores son:		
<p>A = 1 - %d</p> <p>L = A - (n - 1) %d</p>		

<p>n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de FP-FrL</p> <p>FrL = Frente del lote.</p> <p>FP = Frente tipo equivalente a la mediana del sector catastral.</p> <p>N = Número de metros faltantes que están sujetos a la depreciación. (FP - FrL).</p>
<p>Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Frente tipo será igual a la mediana de los frentes de los lotes del sector catastral. • Cuando el Frente del lote es igual o mayor al Frente Tipo el factor es igual a 1. • Cuando el Frente del lote es menor que el Frente Tipo, tendrá una depreciación equivalente al %d que se determina en cada sector catastral, bajo la condición de que el frente nulo o cero tiene un factor 0,5
$\%d = \frac{1}{(1 + \frac{\text{Frente}}{\text{Tipo}})}$

ANEXO 2.5
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR LOCALIZACION (fL)
El FACTOR LOCALIZACION (fL) está determinado por los siguientes modelos matemáticos:
FACTOR ESQUINA = (%i x N) +1
%i = Porcentaje de sobrevaloración y será igual al 10% = 0,1
N = Número de esquinas que tiene el lote.
FACTOR LOTE INTERIOR = 1 - I
En el modelo los factores son:
I = Porcentaje de depreciación y será igual al 30% = 0,3
Factor Lote Interior = (1-0,3) = 0.7
NOTA: <i>En el caso de Lotes Intermedios y Lotes en Callejón el Factor de Localización corresponde a: 1</i>

ANEXO 2.6
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR TOPOGRAFIA (fT)
El FACTOR TOPOGRAFIA (fT) está determinado por el siguiente modelo matemático:
FACTOR TOPOGRAFIA (fT) = 1 - T
En el modelo los factores son:

T = 10% = 0,1
Pero siempre:
F.Topografía ≥ 0,5 F.Topografía ≤ 1
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
<ul style="list-style-type: none"> • Se considera la afectación a los predios que no se encuentran a nivel. En efecto los predios que se encuentren, en relación a la vía, en condición de: escarpados, hundidos, levantados o sobre el nivel serán depreciados en un 10%.

ANEXO 2.7
VALUACION DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:
FACTOR HIDROMETEREOLOGICO (fS)
El FACTOR HIDROMETEREOLOGICO (fS) está determinado por el siguiente modelo matemático:
FACTOR HIDROGEOMETEREOLÓGICO (fS) = 1 - S
En el modelo los factores son:
Seco = 1 Inundable = 0,95 Pantanoso = 0,90
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
<ul style="list-style-type: none"> • Se considera la afectación a los predios considerados como pantanosos e inundables, sus respectivos PUB, deben también ser depreciados en un 10%.

ANEXO 3

VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2022-2023 en el Área Urbana de la parroquia Santa Marianita de Jesús.

ANEXO 3.1

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS (BIENIO 2022-2023):

Determinación del costo por metro cuadrado de la construcción en dólares, según los rubros.

RUBRO	CODIGO	TIPOS DE CONSTRUCCION	Nº DE PISOS PRESUPUESTADOS	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	COSTO/m2 DE CONSTRUC	CUANTIA DEL RUBRO/m2 DE CONSTRUC
Columnas de Caña	B-13	9	4	ml	198.00	1.60	316.80	0.86	0.535
Columna de Hierro	B-18	17 y 18	6	ml	481.00	21.00	10,101.00	10.00	0.476
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 1 y 2 Pisos	B-19a	2 y 5	19	m3.	42.00	450.00	18,901.80	7.22	0.016
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 3 y 4 Pisos	B-19b	2 y 5	9	m3.	18.07	450.00	8,131.50	13.50	0.030
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 5 y 6 Pisos	B-19c	2 y 5	5	m3.	31.75	450.00	14,287.50	21.15	0.047
Columnas de Madera	B-22	1 y 3	14	m	944.50	5.00	4,722.50	2.26	0.451
Vigas de Caña	C-13	9	4	m.	245.50	2.25	552.38	1.49	0.664
Vigas de Hierro	C-18	17 y 18	8	m.	671.15	16.00	10,738.40	7.37	0.461
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 1 y 2 Pisos	C-19a	2 y 5	19	m3.	89.80	490.00	44,002.00	16.80	0.034
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 3 y 4 Pisos	C-19b	2 y 5	9	m3.	45.13	490.00	22,113.70	36.26	0.074
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 5 y 6 Pisos	C-19c	2 y 5	5	m3.	50.81	490.00	24,896.90	36.26	0.074
Vigas de Madera	C-22	1 y 3	14	m.	1,338.57	5.50	7,362.14	3.52	0.639
Entrepiso de Hierro	D-18	18	2	m2.	192.70	75.00	14,452.50	75.00	1.000
Entrepiso de Hormigón Armado	D-19	5 Y 10	8	m2.	1,745.79	85.00	148,392.15	85.00	1.000
Entrepiso de Hormigón Simple	D-20	2 Y 6	11	m2.	1,551.72	13.75	#¡VALOR!	#¡VALOR!	0.970
Entrepiso de Madera	D-22	1 Y 3	22	m2.	2,061.75	21.00	43,296.75	20.37	0.970
Pared de Bloque	E-10	2 y 5	11	m2.	2,212.56	13.00	28,763.28	19.16	1.474
Pared de Caña	E-13	4	8	m2.	1,274.37	9.00	11,469.33	15.37	1.707
Pared de Hierro	E-18	18	2	m2.	966.57	25.00	24,164.25	20.75	0.830
Pared de Hormigón Armado	E-19	19	2	m3.	602.57	75.00	45,192.75	45.00	0.600
Pared de Ladrillo	E-21	10	5	m2.	1,572.84	13.50	21,233.34	13.53	1.002
Pared de Madera	E-22	1 Y 3	11	m2.	1,592.45	10.00	15,924.50	17.21	1.721
Cubierta de Asbesto - Estructura de Caña	L6-F13	9	4	m2.	403.18	21.00	8,466.78	27.09	1.290
Cubierta de Asbesto - Estructura de Hierro	L6-F18	17	4	m2.	1,353.45	33.00	44,663.85	39.60	1.200
Cubierta de Asbesto - Estructura de Hº Aº	L6-F19	7	5	m2.	5,092.04	98.00	499,019.92	117.60	1.200
Cubierta de Asbesto - Estructura de Madera	L6-F22	11	5	m2.	906.98	18.00	16,325.64	26.47	1.471
Cubierta de Hierro - Estructura de Hierro	L18-F18	18	5	m2.	1,283.31	40.50	51,974.06	45.36	1.120

Cubierta de Hierro - Estructura de H° A°	L18-F19	8	5	m2.	1,989.46	105.50	209,888.03	131.88	1.250
Cubierta de Hierro - Estructura de Madera	L18-F22	4	10	m2.	1,213.23	25.50	30,937.37	32.64	1.280
Cubierta de H°A° - Estructura de Hierro	L19-F18	8	7	m2.	1,427.89	115.00	164,207.35	115.00	1.000
Cubierta de H°A° - Estructura de H°A°	L19-F19	6	7	m2.	1,427.89	180.00	257,020.20	187.20	1.040
Cubierta de H°A° - Estructura de Madera	L19-F22	14	3	m2.	753.84	100.00	75,384.00	106.00	1.060
Cubierta de Paja - Estructura de Caña	L25-F13	8	4	m2.	717.16	35.50	25,459.18	43.31	1.220
Cubierta de Paja - Estructura de Madera	L25-F22	5	4	m2.	443.46	32.50	14,412.45	40.95	1.260
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de Hierro	L29-F18	17	15	m2.	2,566.76	33.00	84,703.08	37.62	1.140
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de H°A°	L29-F19	5	8	m2.	185.34	98.00	18,163.32	117.60	1.200
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de Madera	L29-F22	3	15	m2.	2,566.76	18.00	46,201.68	20.52	1.140
Cubierta de Teja Común - Estructura de Hierro	L30-F18	17	15	m2.	2,566.76	38.00	97,536.88	43.32	1.140
Cubierta de Teja Común - Estructura de H°A°	L30-F19	15 y 5	15	m2.	2,566.76	103.00	264,376.28	117.42	1.140
Cubierta de Teja Común - Estructura de Madera	L30-F22	3	15	m2.	2,566.76	23.00	59,035.48	26.22	1.140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de Hierro	L31-F18	17	15	m2.	2,566.76	56.00	143,738.56	63.84	1.140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de H°A°	L31-F19	15 y 5	15	m2.	2,566.76	121.00	310,577.96	137.94	1.140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de Madera	L31-F22	3	15	m2.	2,566.76	41.00	105,237.16	46.74	1.140
Cubierta de Zinc - Estructura de Caña	L34-F13	9	4	m2.	524.88	19.50	10,235.16	20.09	1.030
Cubierta de Zinc - Estructura de Hierro	L34-F18	17	4	m2.	644.78	31.50	20,310.57	35.28	1.120
Cubierta de Zinc - Estructura de H°A°	L34-F19	2	11	m2.	185.34	96.50	17,885.31	115.80	1.200
Cubierta de Zinc - Estructura de Madera	L34-F22	4	10	m2.	1,341.35	16.50	22,132.28	17.49	1.060

ANEXO 3.2

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS (BIENIO 2022-2023):

Costo por metro cuadrado de construcción correspondiente a pisos, por material de entrepisos y según rubros de pisos.

RUBROS PISO			MATERIAL DE ENTREPISOS			
CODIGO	NOMBRE	PRECIO UNITARIO	HIERRO.	H° A° .	H° SIMPLE .	MADERA.
			Cuántía por m2 de construcción	Cuántía por m2 de construcción	Cuántía por m2 de construcción	Cuántía por m2 de construcción
			1	1	0.97	0.97

G-5	PISO DE ALFOMBRA	18.00	18.00	18.00	17.46	29.59
G-8	PISO DE BALDOSA	26.00	26.00	26.00	25.22	
G-14	PISO DE CERAMICA	24.00	24.00	24.00	23.28	
G-21	PISO DE LADRILLO	18.00	18.00	18.00	17.46	
G-22	PISO DE MADERA	12.50	12.50	12.50	12.13	12.13
G-24	PISO DE MARMOL	165.00	165.00	165.00	160.05	
G-26	PISO DE PARQUET	35.00	35.00	35.00	33.95	
G-32	PISO DE VINIL	13.00	13.00	13.00	12.61	

(*1) El entrepiso de Hierro incluye la Loseta de H° Simple.

(*2) Para colocar piso de alfombra sobre entrepiso de madera, se supone que necesariamente se lo hará sobre un piso de madera, por ello el costo total incluye el costo del piso de madera

ANEXO 3.3

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS (BIENIO 2022-2023):

Costo por metro cuadrado de construcción correspondiente a tumbados, por material de entrepisos y según rubros de tumbados.

RUBROS PISO			MATERIAL DE ENTREPISOS			
CODIGO	NOMBRE	PRECIO UNITARIO	HIERRO. Cuantía por m2 de construcción	H° A° . Cuantía por m2 de construcción	H° SIMPLE . Cuantía por m2 de construcción	MADERA. Cuantía por m2 de construcción
			1	1	0.97	0.97
K-6	TUMBADO DE ASBESTO	22.00	22.00	22.00	21.34	21.34
K-11	TUMBADO DE ARENA-CEMENTO	9.00	9.00	9.00	8.73	8.73
K-16	TUMBADO DE FIBRO MINERAL	16.00	16.00	16.00	15.52	15.52
K-22	TUMBADO DE MADERA	30.00	30.00	30.00	29.10	29.10
K-33	TUMBADO DE YESO	23.00	23.00	23.00	22.31	22.31

ANEXO 3.4

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS (BIENIO 2022-2023):

Determinación del Costo por Metro Cuadrado de Construcción en dólares, según Rubros.

RUBRO	CODIGO	TIPOS DE CONSTRUCCION	N° DE PISOS PRESUPUESTADOS	AREA DE CONSTRUC. TOTAL(m2)	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	COSTO/m2 DE CONSTRUC.	CUANTIA DEL RUBRO/M2 DE CONSTRUC.
Puertas de Aluminio en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H4	2,10,18,19	11	1490.33	u	85.00	165.00	14,025.00	9.41	0.057
Puertas de Hierro en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H15-a	2,10,18,19	7	1149.63	u.	44.00	135.00	5,940.00	5.13	0.038
Puertas de Hierro en edificaciones con paredes de madera o caña	H15-b	1, 3 y 4	5	306.52	u.	15.00	135.00	2,025.00	6.62	0.049
Puertas de Madera en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H19-a	2,10,18,19	79	9349.84	u.	559.00	125.00	69,875.00	7.50	0.060
Puertas de Madera en edificaciones con paredes de madera o caña	H19-b	1, 3 y 4	14	1272.49	u.	14.00	125.00	1,750.00	1.38	0.011
Ventanas de Aluminio en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	14	2,10,18,19	42	6078.00	m2	984.56	70.00	68,919.20	11.34	0.162
Ventanas de Hierro en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	I15-a	2,10,18,19	27	2547.76	m2	370.83	45.00	16,687.35	6.55	0.146
Ventanas de Hierro en edificaciones con paredes de madera o caña	I15-b	1,3 y 4	10	653.49	m2	101.10	45.00	4,549.50	6.75	0.150
Ventanas de Madera en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	I19-a	1,10,18,19	29	3807.15	m2	508.97	48.00	24,430.56	6.42	0.134

Ventanas de Madera en edificaciones con paredes de madera o caña	119-b	1,3 y 4	7	732.52	m2	65.99	48.00	3,167.52	4.32	0.090
Enlucido de Arena-Cemento en edificaciones con paredes de ladrillo o bloque	J09	2 y 10	97	11913.40	m2	30314.37	8.00	242,514.96	20.36	2.545
Enlucido de Granillo-Resina en edificaciones con paredes de ladrillo o bloque	J14	2 y 10	97	11913.40	m2	30314.37	8.00	242,514.96	20.36	2.545
Instalaciones Eléctricas en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, H°A° y Hierro	L-a	1,10,18 y 19	98	12432.90	u.	3701.00	28.00	103,628.00	8.34	0.298
Instalaciones Eléctricas en edificaciones con paredes de madera o caña	L-b	1,3 y 4	19	1579.00	u	351.00	20.00	7,020.00	4.44	0.222
Instalaciones Sanitarias en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	M-a	1,10,18 y 19	98	12432.90	u	1425.00	22.00	31,350.00	2.53	0.115
Instalaciones Sanitarias en edificaciones con paredes de madera o caña	M-b	1,3, y 4	19	1579.00	u	126.00	14.00	1,764.00	1.12	0.080
Baño Tipo A	Na	-	-	-	unidad	1	560.00	560.00	-	
Baño Tipo B	Nb	-	-	-	unidad	1	350.00	350.00	-	
Baño Tipo C	Nc	-	-	-	unidad	1	185.00	185.00	-	

ANEXO 3.5

VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS (BIENIO 2022-2023):

Tasa de Depreciación y Periodo de Vida Util según Tipos de Construcción.

TIPO CONSTRUCCION (CODIGO)	ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA			PERIODO DE VIDA UTIL (AÑOS)	TASA DE DEPRECIACION ANUAL
	COLUMNAS	VIGAS	PARED		
01	Madera	Madera	Madera	20	5.842
02	H° A°	H° A°	Bloque	50	2.379
03	Madera	Madera	Madera	20	5.842
04	Madera	Madera	Caña	20	5.842
05	H° A°	H° A°	Bloque	50	2.379
06	H° A°	H° A°	Bloque	50	2.379
07	H° A°	H° A°	Bloque	50	2.379
08	H° A°	H° A°	Bloque	50	2.379

09	Caña	Caña	Caña	20	5.842
10	H° A°	H° A°	Ladrillo	50	2.379
11	Madera	Madera	Caña	20	5.842
12	H° A°	H° A°	Bloque	50	2.379
13	H° A°	H° A°	Ladrillo	50	2.379
14	Madera	Madera	Madera	20	5.842
15	H° A°	H° A°	Bloque	50	2.379
16	Madera	Madera	Caña	20	5.842
17	Hierro	Hierro	Ladrillo	50	2.379
18	Hierro	Hierro	Hierro	50	2.379
19	H° A°	H° A°	H° A°	50	2.379

ANEXO 3.6	
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS (BIENIO 2022-2023):	
Coeficiente de depreciación según Estado de Conservación.	
ESTADO DE CONSERVACION	COEFICIENTE
Bueno	1.00
Regular	0.95
malo	0.90

ANEXO 3.7					
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS (BIENIO 2022-2023):					
Precio Unitario Base y Periodo de Vida Útil, Según Tipo de Cimentación.					
TIPO DE CIMENTACION	CUANTIA POR CADA M2 DE CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA BAJA		PRECIO UNITARIO BASE	PERIODO DE VIDA UTIL	TASA DE DEPRECIACION ANUAL
	m3	MATERIALES	POR M2 (DOLARES)	(AÑOS)	
H°A° -a	0.031	de Hormigón Armado	7.44	50	2.379
H°A° -b	0.067	de Hormigón Armado	16.08	50	2.379
H°A° - c	0.155	de Hormigón Armado	37.20	50	2.379
B-P	0.16	basas de piedra	0.80	40	2.965
B-H°A°	0.16	basas de Hormigón	1.28	50	2.379
M-P-a	0.23	de Mampostería de Piedra	15.64	40	2.965
M-P-b	0.28	de Mampostería de Piedra	19.04	40	2.965
M-B-P	0.16	basas H°A°+	31.56	40	2.965
	0.23	de Mampostería de Piedra			

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo cantonal de Sucúa, a los 02 días del mes de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FREDDY ENRIQUE
DELGADO TORRES**

Ing. Freddy Enrique Delgado Torres
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTON SUCUA**



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ENRIQUE
LITUMA MOSQUERA**

Dr. Franco Enrique Lituma Mosquera
SECRETARIO GENERAL GAD MUNICIPAL

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA. – CERTIFICO: Que, **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS**, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones del 25 de noviembre de 2021 y 02 de diciembre 2021 y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; se remite por esta Secretaría una vez aprobada para que la sancione o la observe el Alcalde.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ENRIQUE
LITUMA MOSQUERA**

Dr. Franco Enrique Lituma Mosquera
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA. – Sucúa, a los 14 días del mes de diciembre de 2021, a las 15H30, recibo en tres ejemplares, **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA MARIANITA DE JESÚS** suscrito por el señor Secretario General del GAD Municipal; una vez revisada la misma, expresamente sanciono para su puesta en vigencia y promulgación, en la ciudad y cantón Sucúa, en la fecha y hora señalada.



Firmado electrónicamente por:
**FREDDY ENRIQUE
DELGADO TORRES**

Ing. Freddy Enrique Delgado Torres
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA. – Sancionó y firmó, el señor Ingeniero Freddy Enrique Delgado Torres, Alcalde del cantón Sucúa, a los 14 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ENRIQUE
LITUMA MOSQUERA**

Dr. Franco Enrique Lituma Mosquera
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCÚA

Considerandos:

Que, la Constitución de la República del Ecuador manda (**Art. 1**) "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. "; (**Art. 10**) "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."; (**Art. 84**) "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. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución."; (**Art. 242**) "El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. / Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales."; (**Art. 264**, núm. 9) "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: ... 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."; (**Art. 270**) "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."; (**Art. 301**) "Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos "; (**Art. 321**) "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."; **(Art. 375)** El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; **(Art. 426)** "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas, servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.";

Que, la Codificación del Código Civil manda **(Art. 599)** "El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social."; **(Art. 715)** "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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda **(Art. 54, lit. a)** "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:/a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; ...": **(Art. 55, lit. i)** "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; ..."; (**Art. 57, lits. a, b y d**) "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; /d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;...": (**Art. 139**) "Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa ..."; (**Art. 172**) "Ingresos propios de la gestión. - 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 "; (**Art. 494**) "Actualización del catastro. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código"; (**Art. 495**) "Avalúo de los predios. - 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 "; (**Art. 501**) "Sujeto del impuesto. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida en la

ley./Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo./Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad./Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica."; (**Art. 502**) "Normativa para la determinación del valor de los predios. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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."; (**Art. 504**) "Banda impositiva. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de *cero punto veinticinco por mil* (0,25‰) y un máximo del *cinco por mil* (5‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.";

Que, la Ley de Defensa contra incendios manda (**Art. 33**) "Unificase la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el *cero punto quince por mil*, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.";

Que, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que "Plusvalía por obras de infraestructura. - 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, la Codificación del Código Tributario Orgánico (**Art. 68**) "La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo./El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables: La composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación."; (**Art. 87**) "La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo./Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha."; (**Art. 88**) "La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: /1. Por declaración del sujeto pasivo; /2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto.";

Que, en el Registro Oficial N° 653 de lunes 5 de marzo de 2012, se publica la "Ordenanza que establece la zona urbana de la ciudad de Sucúa, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago",

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, es indispensable actualizar y definir el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la

valoración de las edificaciones con los que se realizará el avalúo de los predios urbanos que regirá para el bienio 2022-2023;

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

Que, en 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./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 **Art. 18**, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala. – Agregar como inciso final del **Art. 495** el 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 de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva

ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

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

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

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico Tributario,

EL INSIGNE CONCEJO CANTONAL DE SUCUA EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA.

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial urbano 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. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 4.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Municipal del cantón Sucúa.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en la zona urbana de la Parroquia Sucúa del Cantón Sucúa.

Art. 6. - DEDUCCIONES, EXENCIONES, EXONERACIONES Y DESCUENTOS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas

por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/a Director/a Financiero/a Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el periodo del bienio.

Las Deducciones, Exenciones, Exoneraciones y Descuentos son los siguientes:

1.- Deducciones Tributarias. - De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (**Art. 503**). - *“Los propietarios cuyos predios*

soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble.

Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.”

Cabe recalcar que, la rebaja que indica el literal d) acerca de las deudas hipotecarias se aplicará el treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

REQUISITOS:

Deducción tributaria ante deudas hipotecarias:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a.
- Copia de la cédula de identidad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto al predio actualizado.
- Copia de la escritura de constitución de la hipoteca.
- Certificado de gravámenes.
- Certificado de la entidad financiera en el que indique que el préstamo ha sido invertido en compra, construcción o mejoras del inmueble, así como el valor del mismo o saldo de capital en su caso.
- En los préstamos que otorga el IESS, presentar un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

2.- Exenciones de Impuestos. - De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (**Art. 509**). - *“Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:*

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

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

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.”

REQUISITOS:

Exenciones de impuestos a Instituciones de Beneficencia y Asistencia Social de carácter particular:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, adjuntando un informe y los documentos que justifiquen la personería jurídica y objeto social, es decir, donde demuestre que todos los bienes y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

3.- Exenciones Temporales. - De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (**Art. 510**). - *“Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:*

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda,

las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

REQUISITOS:

Exenciones para los bienes que son declarados patrimonio familiar:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a, solicitando la exoneración del impuesto al predio urbano por ser un bien de patrimonio familiar.
- Escritura del bien inmueble.
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
- Certificado del Registro de la Propiedad en el que certifique que el bien está amparado por la Institución del patrimonio familiar.

Exenciones para las casas que hayan construido con préstamos del IESS, BEV, mutualistas y cooperativas de vivienda:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Copia de la escritura del predio.
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
- Certificado emitido por la entidad prestamista donde conste la existencia y motivo del crédito (exclusivo para construcción de vivienda).
- Certificado de habitabilidad de la construcción, otorgado por el/a director/a de Ordenamiento Territorial.

Exenciones para los edificios que se construyan para hoteles:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
- Copia de la Patente Municipal.
- Copia de la cédula y certificado de votación.
- Copia de escritura del predio.
- Certificado de Uso de Suelo Actualizado.

Exenciones para casas destinadas a vivienda:

- Una solicitud dirigida a el/a Director/a Financiero/a solicitando la exoneración correspondiente.
- Inspección del departamento correspondiente para verificar el uso que se le esté dando a la nueva construcción.

4.- Exoneración de Impuestos. - De acuerdo a la Ley del Anciano (Art. 14). -
"Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos

mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.”

REQUISITOS:

- Llenar la solicitud dirigida a el/a Director/a de Ordenamiento Territorial, solicitando la exoneración de los impuestos municipales, según estipula la Ley del Anciano.
- Copia de la cédula de identidad.

5.- Descuento del Impuesto Predial para Discapacitados. - De acuerdo a la Ley Orgánica de Discapacidades (**Art. 75**). - *“Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.”*

Las solicitudes respectivas se podrán presentar antes y durante el año de recaudación del impuesto y deberán estar acompañadas de todos los documentos justificativos.

REQUISITOS:

- Llenar la solicitud dirigida a el/a Director/a de Ordenamiento Territorial, solicitando la exoneración de los impuestos municipales, según estipula la Ley Orgánica de Discapacidades.
- Las personas que superen el 30% de discapacidad deberán presentar la copia del carnet emitido por el CONADIS, y serán beneficiadas con el 50% de descuento en el impuesto predial.
- Documento que justifique que es la persona que tiene legalmente bajo su protección a la persona con discapacidad.

Art. 7. - EMISION DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y 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 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. 151** 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. 8. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 9. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas.

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. 10. - NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

Art. 11. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 110** de la Codificación del Código Tributario y **383** y **392** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), ante la Directora Administrativa Financiera Municipal o quien haga sus veces, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

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

Art. 12. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV de la Codificación del Código Tributario.

Art. 13. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos, Catastros, Control Urbano y Rural, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa presentación de solicitud (especie valorada), ficha registral actualizado del predio y del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 14. - 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** de la Codificación del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 15. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Gobierno Municipal del Cantón Sucúa se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 16. - OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro del límite de la zona urbana de la cabecera parroquial de Sucúa determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local aprobada en la "Ordenanza que establece la zona urbana de la ciudad de Sucúa, cantón Sucúa, provincia Morona Santiago" publicada en el Registro Oficial N° 653 de lunes 05 de marzo de 2012.

Art. 17. - VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 18.- VALOR DEL SUELO. - Para establecer el valor del suelo hay que considerar los factores intrínsecos y extrínsecos, las variaciones en cuanto a la tendencia al alza, a la baja, o a la estabilidad de dichos valores en el tiempo. Apruébese el plano del valor del suelo para predios urbanos de la parroquia Sucúa, en función de los polígonos o manzanas y ejes urbanos definidos en los estudios de actualización catastral y que contienen el valor del suelo por metro cuadrado de superficie, como consta el anexo 1 de la presente Ordenanza.

Art. 19.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL ÁREA URBANA. - Se determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores comerciales reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes basado en los procesos de valoración del Acuerdo Ministerial 017-20 (MIDUVI) los mismos que se anexan a esta ordenanza. Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la parroquia Sucúa, se tomará en cuenta el valor de suelo asignado a cada polígono o manzana y eje urbano establecido o Precio Unitario Base (PUB), al cual se aplicará los siguientes factores de corrección.

a) Factores de corrección:

- Factor Fondo (fF);
- Factor Forma (fO);
- Factor Tamaño (fA);
- Factor Frente (fR);
- Factor Localización (fL);
- Factor Topografía (fT); y,
- Factor Hidrometereológico (fS).

El procedimiento para el cálculo y determinación de cada uno de los factores antes mencionados, se realizará de acuerdo a los modelos matemáticos que constan en los anexos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7 de la presente ordenanza.

El factor de corrección (FC) se calcula de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$FC = 1 - [(1-fF) + (1-fO) + (1-fA) + (1-fR) + (1-fL) + (1-fT) + (1-fS)]$$

b) Avalúo del suelo del lote:

El valor individual del suelo del lote se obtendrá de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VL = PUB * AL * FC;$$

En donde:

VL: Valor individual lote.

PUB: Precio Unitario Base del suelo por metro cuadrado de terreno y que consta en el Plano de Valor del Suelo del Área Urbana de la Parroquia Sucúa (Anexo 1).

AL: Área del lote

FC: Factor de corrección del precio del suelo.

Art. 20.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA.-

Para la valoración de las edificaciones en el área urbana se determinan los siguientes parámetros:

a) Precio Unitario Base (PUBC) de los Tipos de Construcción, de acuerdo a los valores que consta en el anexo 3.1 de la presente ordenanza

b) Factores de corrección de la edificación:

- Pisos (p);
- Tumbados (t);
- Puertas (u);
- Ventanas (v);
- Enlucidos (e);
- Instalaciones Sanitarias (s);
- Instalaciones Eléctricas (l); y,
- Baños (b).

Los valores de cada uno de los mencionados factores para la edificación, se presentan en los anexos 3.2, 3.3, y 3.4, que constan en la presente ordenanza.

El Factor de corrección para la edificación se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$FCc = p + u + v + e + t + b + l + s$$

c) El Precio Unitario Corregido de la edificación: Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$PUBCc = (PUBC) + FCc$$

En donde:

PUBCc: Precio de la edificación a valor presente.

PUBC: Precio Unitario Base de la edificación por metro cuadrado y que consta en el Anexo 3.1.

FCc: Factor de corrección por acabados de la edificación.

d) Los Coeficientes de reducción por antigüedad de la edificación (CA) y su estado de conservación (CE) se establecen en los anexos 3.5 y 3.6, en los cuales se presentan los períodos de vida útil, sus correspondientes tasas de depreciación anual, y los coeficientes según el estado de conservación.

e) La Valuación de la cimentación, que se obtendrá de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{PCM.} = (\text{PUBCM}) * (1-t)^m$$

En donde:

PCM: Precio de la cimentación a valor presente

PUBCM: Precio Unitario Base de la cimentación por metro cuadrado y que consta en el Anexo 3.7

t: Tasa de depreciación anual

m: Antigüedad de la cimentación en años

El valor total de la cimentación (PCMT), resultará de multiplicar el PCM por el área de construcción en planta baja.

f) El Avalúo de la edificación se determinará de acuerdo al siguiente procedimiento:

g) Valuación de todos y cada uno de los pisos que conforman la edificación, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{VPC} = \text{PUBCc} * \text{CA} * \text{CE} * \text{AP}$$

En donde:

VPC: Valuación del piso edificado.

PUBCc: Precio Unitario Base Corregido de la edificación por metro cuadrado.

CA: Coeficiente de depreciación anual.

CE: Coeficiente de depreciación por estado de conservación.

AP: Área del piso edificado.

h) Valuación de la edificación (VE), que resulta de la sumatoria de las valuaciones de todos y cada uno de los pisos edificados que conforman dicha edificación.

i) Valuación Total de la edificación (VTE), que resulta de la sumatoria de la valuación de la edificación (VE), más la valuación de la cimentación (PCM); es decir:

$$VTE = VE + PCM$$

Art. 21. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 22.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2022-2023 correspondiente a cada predio se determinará, de acuerdo al **Art. 504** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, se fija en el porcentaje de CERO PUNTO OCHENTA Y CINCO por mil (0.85 ‰) del valor de la propiedad inmueble urbana determinada para el bienio 2022-2023.

Art. 23.- CRITERIOS PARA ACTUALIZAR LOS AVALÚOS. - Para la valoración de las propiedades, en caso de avalúos para indemnizaciones, expropiaciones realizadas por los propietarios o la entidad municipal, la Jefatura de Avalúos y Catastros, Control Urbano y Rural se acogerá a la normativa del acuerdo ministerial 017-20, y a los arts. **58 y 58.1** de la ley Orgánica para la eficiencia en la Contratación Pública o en su defecto lo que la ley exija.

Art. 24.- 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 Dirección de Ordenamiento Territorial de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y 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 GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

Art. 25.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, en base a la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios, que en su Art. 3 manda que se unifique la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el *cerro punto quince por mil* (0,15 ‰) del valor de la propiedad en las parroquias urbanas.

Art. 26. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 ‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Dicho recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

CASOS ESPECIALES DONDE NO PROCEDE EL COBRO DEL RECARGO DEL DOS POR MIL (2 ‰). - No se cobrará el recargo a los solares no edificados del dos por mil (2 ‰) con fundamento en el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador; en los artículos 54 literal a), 57 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y artículo 5 del Código Orgánico Tributario, cuando el predio cumpla cualesquiera de las siguientes condiciones:

1.- Estar afectado por los Planes de Desarrollo, y de Ordenamiento Territorial; según informe técnico de la Dirección de Planificación,

2.- Los predios que sean inconstruibles considerando afecciones por bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, playas y áreas de protección ecológica, zonas de riesgo y cuya pendiente sea mayor al 30%, predios que no cumplan con las normativas, y otras de similar naturaleza; según informe técnico de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Art. 27. - LIQUIDACION 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 28. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 29. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO

PORCENTAJE DE DESCUENTO

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

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

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

Art. 30.- NORMA SUPLETORIA. - En lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y más leyes conexas.

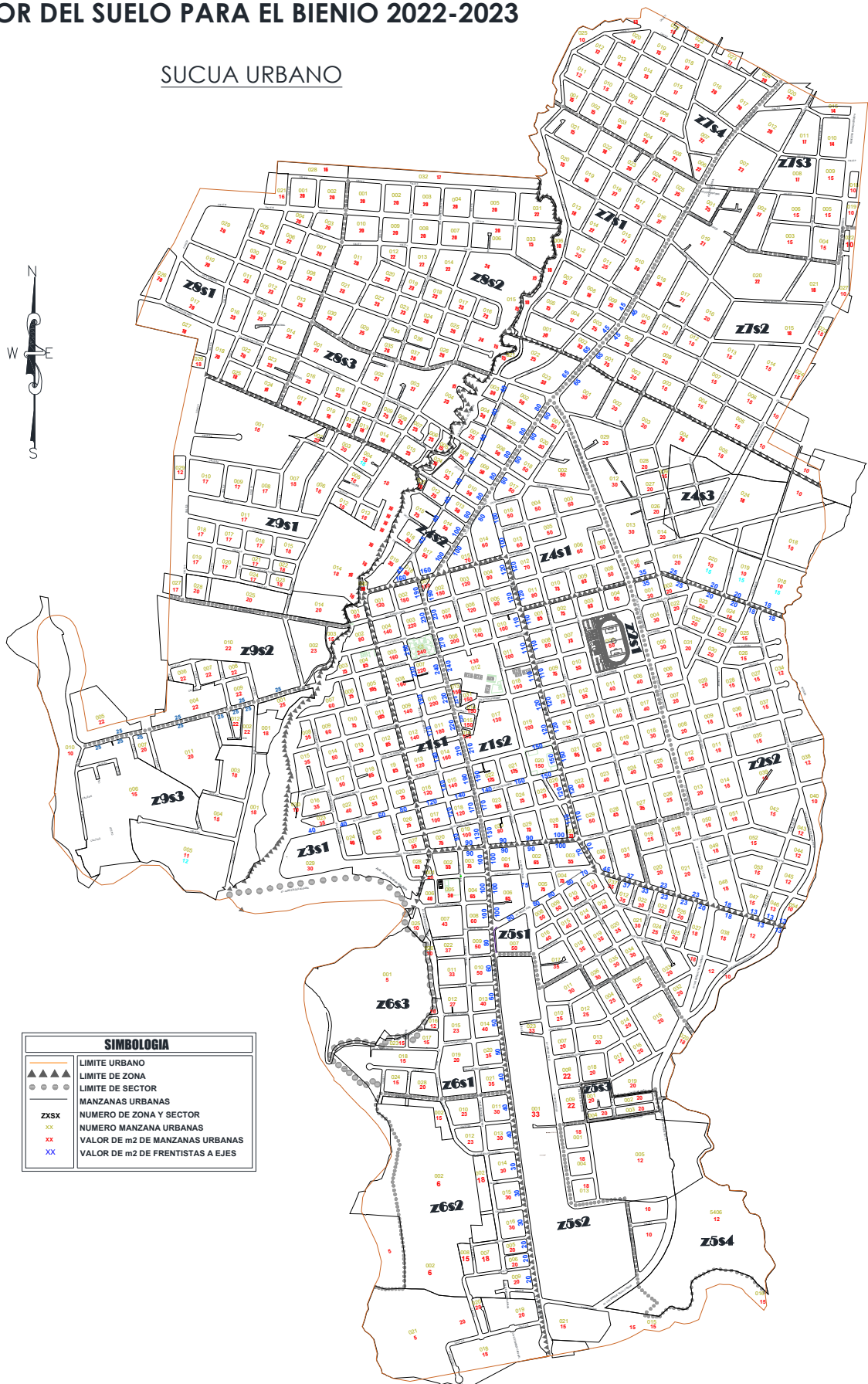
Art. 31.- VIGENCIA. - La presente ordenanza por ser una norma de carácter tributario se promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial, una vez promulgada la misma entrará en vigencia a partir del primero de enero del 2022.

ANEXO 1: PLANO DEL VALOR DEL SUELO

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2022-2023 en el Área Urbana de la Parroquia Sucúa.

VALOR DEL SUELO PARA EL BIENIO 2022-2023

SUCUA URBANO



ANEXO 2

VALORACION INDIVIDUAL DE PREDIOS

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2022-2023 en el área urbana de la parroquia Sucúa.

ANEXO 2.1	
VALUACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR FONDO (fF)	
El FACTOR FONDO (fF) está determinado por el siguiente modelo matemático:	
FACTOR FONDO (fF) =	$\frac{(A+L)N+2FT}{2FL}$
En el modelo los factores son:	
<p>A = 1 - %d = 1 - 1,50% = 0,985</p> <p>L = A - (n - 1) %d</p> <p>n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de FL-FT.</p> <p>FL = Fondo del lote.</p> <p>FT = Fondo tipo equivalente a la mediana del sector catastral.</p> <p>N = Número de metros excedentes que están sujetos a la depreciación. (FL - FT).</p>	
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:	
<ul style="list-style-type: none"> • El fondo tipo será igual a la mediana de los fondos de los lotes del sector catastral. • Cuando el fondo del lote es igual o menor al fondo tipo el factor es igual a 1. • Cuando el fondo del lote es mayor que el fondo tipo, tendrá una depreciación equivalente al 1,50% por cada metro excedente (d= 1,50%). • Dominantemente el valor mínimo de este factor estará sobre 0,5, en todo caso su valor mínimo será 0,5. 	
ANEXO 2.2	
VALUACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	

FACTOR FORMA (fO)
El FACTOR FORMA (fO) está determinado por el siguiente modelo matemático:
$\text{FACTOR FORMA (fO)} = - 228,3 (K)^2 + 21,4 (K) + 0,5$
En el modelo los factores son:
$K = A / P^2$
A = Area del lote.
P = Perímetro del lote.
Pero siempre:
F.Forma ≥ 0.5
F.Forma ≤ 1
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
Aprovechamiento del área. De esta manera se tiene un lote rectangular en el que un lado es 3 veces mayor al otro. Con esta relación se establece el factor K.

ANEXO 2.3		
VALUACIÓN DEL SUELO DEL AREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA		
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:		
FACTOR TAMAÑO (fA)		
El FACTOR TAMAÑO (fA) está determinado por el siguiente modelo matemático:		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">FACTOR TAMAÑO (fA) =</td> <td style="text-align: center;">$\frac{(A+L)N + AT}{2AL}$</td> </tr> </table>	FACTOR TAMAÑO (fA) =	$\frac{(A+L)N + AT}{2AL}$
FACTOR TAMAÑO (fA) =	$\frac{(A+L)N + AT}{2AL}$	
En el modelo los factores son:		
A = 1 - %d = 1 - 1,50% = 0,985		
L = A - (n - 1) %d		
n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de AL-AT.		
AL = Área del lote.		
AT = Área tipo equivalente a la mediana del sector catastral.		
N = Número de metros excedentes que están sujetos a la depreciación (AL - AT).		
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:		
<ul style="list-style-type: none"> • El área tipo será igual a la mediana de los tamaños de los lotes del sector catastral. • Cuando el tamaño del lote es igual o menor al tamaño tipo el factor es igual a 1. • Cuando el tamaño del lote es mayor que el tamaño tipo, tendrá una depreciación equivalente al 1,50% por cada metro excedente (d= 1,50%). • Dominantemente el valor mínimo de este factor estará sobre 0,5, en todo caso su valor mínimo será 0,5. • Si L<0; los valores se N y L serán: N= 1/%d y L=0, y se aplica la fórmula para el Factor Tamaño 		

ANEXO 2.4	
VALUACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR FRENTE (fR)	
El FACTOR FRENTE (fR) está determinado por el siguiente modelo matemático:	
	$\text{FACTOR FRENTE (fR)} = \frac{(A+L)N + 2FrL}{2FP}$
En el modelo los factores son:	
<p>A = 1 - %d L = A - (n - 1) %d n = Número de términos de la progresión aritmética que se utiliza en el modelo y equivalente al resultado de FP-FrL FrL = Frente del lote. FP = Frente tipo equivalente a la mediana del sector catastral. N = Número de metros faltantes que están sujetos a la depreciación. (FP - FrL).</p>	
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:	
<ul style="list-style-type: none"> • El frente tipo será igual a la mediana de los frentes de los lotes del sector catastral. • Cuando el Frente del lote es igual o mayor al Frente Tipo el factor es igual a 1. • Cuando el Frente del lote es menor que el Frente Tipo, tendrá una depreciación equivalente al %d que se determina en cada sector catastral, bajo la condición de que el frente nulo o cero tiene un factor 0,5 	
	$\%d = \frac{1}{(1 + \text{Frente Tipo})}$

ANEXO 2.5	
VALUACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA	
FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:	
FACTOR LOCALIZACIÓN (fL)	
El FACTOR LOCALIZACIÓN (fL) está determinado por los siguientes modelos matemáticos:	
FACTOR ESQUINA = (%i x N) + 1	
%i= Porcentaje de sobrevaloración y será igual al 10% = 0,1	
N = Número de esquinas que tiene el lote.	
FACTOR LOTE INTERIOR = 1 - I	
En el modelo los factores son:	
I = Porcentaje de depreciación y será igual al 30% = 0,3	

Factor Lote Interior = $(1-0,3) = 0.7$

NOTA: *En el caso de Lotes Intermedios y Lotes en Callejón el Factor de Localización corresponde a: 1*

ANEXO 2.6

VALUACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA

FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:

FACTOR TOPOGRAFÍA (fT)

El FACTOR TOPOGRAFÍA (fT) está determinado por el siguiente modelo matemático:

FACTOR TOPOGRAFÍA (fT) = $1 - T$

En el modelo los factores son:

$T = 10\% = 0,1$

Pero siempre:

F.Topografía ≥ 0.5

F.Topografía ≤ 1

Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:

- Se considera la afectación a los predios que no se encuentran a nivel. En efecto los predios que se encuentren, en relación a la vía, en condición de: escarpados, hundidos, levantados o sobre el nivel serán depreciados en un 10%.

ANEXO 2.7

VALUACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA

FACTORES PARA MODIFICAR EL P.U.B.:

FACTOR HIDROMETEREOLÓGICO (fS)

El FACTOR HIDROMETEREOLÓGICO (fS) está determinado por el siguiente modelo matemático:

FACTOR HIDROGEOMETEREOLÓGICO (fS) = $1 - S$

En el modelo los factores son:

Seco = 1

Inundable = 0,95 Pantanosos = 0,90
Condiciones que deben ser consideradas para su aplicación:
<ul style="list-style-type: none"> Se considera la afectación a los predios considerados como pantanosos e inundables, sus respectivos PUB, deben también ser depreciados en un 10%.

ANEXO 3

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

De la Ordenanza de aprobación del Plano del Valor del suelo urbano, los Factores de aumento o reducción del Valor del Suelo, los Parámetros para la Valoración de las Edificaciones y las Tarifas que regirán para el bienio 2022-2023 en el Área Urbana de la parroquia Sucúa.

ANEXO 3.1									
VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARROQUIA SUCÚA (BIENIO 2022-2023):									
Determinación del costo por metro cuadrado de la construcción en dólares, según los rubros.									
RUBRO	CODIGO	TIPOS DE CONSTRUCCI	Nº DE PISOS PRESUPUEST	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	COSTO/m2 DE CONSTRUC	CUANTIA DEL RUBRO/m2 DE CONSTRUC
Columnas de Caña	B-13	9	4	ml	198,00	1,60	316,80	0,86	0,535
Columna de Hierro	B-18	17 y 18	6	ml	481,00	21,00	10.101,00	10,00	0,476
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 1 y 2 Pisos	B-19a	2 y 5	19	m3.	42,00	450,00	18.901,80	7,22	0,016
Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 3 y 4 Pisos	B-19b	2 y 5	9	m3.	18,07	450,00	8.131,50	13,50	0,030

Columnas de Hormigón Armado para Edificaciones de 5 y 6 Pisos	B-19c	2 y 5	5	m3.	31,75	450,00	14.287,50	21,15	0,047
Columnas de Madera	B-22	1 y 3	14	m	944,50	5,00	4.722,50	2,26	0,451
Vigas de Caña	C-13	9	4	m.	245,50	2,25	552,38	1,49	0,664
Vigas de Hierro	C-18	17 y 18	8	m.	671,15	16,00	10.738,40	7,37	0,461
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 1 y 2 Pisos	C-19a	2 y 5	19	m3.	89,80	490,00	44.002,00	16,80	0,034
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 3 y 4 Pisos	C-19b	2 y 5	9	m3.	45,13	490,00	22.113,70	36,26	0,074
Vigas de Hormigón Armado para Edificaciones de 5 y 6 Pisos	C-19c	2 y 5	5	m3.	50,81	490,00	24.896,90	36,26	0,074
Vigas de Madera	C-22	1 y 3	14	m.	1.338,57	5,50	7.362,14	3,52	0,639
Entrepiso de Hierro	D-18	18	2	m2.	192,70	75,00	14.452,50	75,00	1,000
Entrepiso de Hormigón Armado	D-19	5 Y 10	8	m2.	1.745,79	85,00	148.392,15	85,00	1,000
Entrepiso de Hormigón Simple	D-20	2 Y 6	11	m2.	1.551,72	13,75	#¡VALOR!	#¡VALOR!	0,970
Entrepiso de Madera	D-22	1 Y 3	22	m2.	2.061,75	21,00	43.296,75	20,37	0,970
Pared de Bloque	E-10	2 y 5	11	m2.	2.212,56	13,00	28.763,28	19,16	1,474
Pared de Caña	E-13	4	8	m2.	1.274,37	9,00	11.469,33	15,37	1,707
Pared de Hierro	E.18	18	2	m2.	966,57	25,00	24.164,25	20,75	0,830

Pared de Hormigón Armado	E-19	19	2	m3.	602,57	75,00	45.192,75	45,00	0,600
Pared de Ladrillo	E-21	10	5	m2.	1.572,84	13,50	21.233,34	13,53	1,002
Pared de Madera	E-22	1 Y 3	11	m2.	1.592,45	10,00	15.924,50	17,21	1,721
Cubierta de Asbesto - Estructura de Caña	L6-F13	9	4	m2.	403,18	21,00	8.466,78	27,09	1,290
Cubierta de Asbesto - Estructura de Hierro	L6-F18	17	4	m2.	1.353,45	33,00	44.663,85	39,60	1,200
Cubierta de Asbesto - Estructura de H° A°	L6-F19	7	5	m2.	5.092,04	98,00	499.019,92	117,60	1,200
Cubierta de Asbesto - Estructura de Madera	L6-F22	11	5	m2.	906,98	18,00	16.325,64	26,47	1,471
Cubierta de Hierro - Estructura de Hierro	L18-F18	18	5	m2.	1.283,31	40,50	51.974,06	45,36	1,120
Cubierta de Hierro - Estructura de H° A°	L18-F19	8	5	m2.	1.989,46	105,50	209.888,03	131,88	1,250
Cubierta de Hierro - Estructura de Madera	L18-F22	4	10	m2.	1.213,23	25,50	30.937,37	32,64	1,280
Cubierta de H°A° - Estructura de Hierro	L19-F18	8	7	m2.	1.427,89	115,00	164.207,35	115,00	1,000
Cubierta de H°A° - Estructura de H°A°	L19-F19	6	7	m2.	1.427,89	180,00	257.020,20	187,20	1,040
Cubierta de H°A° - Estructura de Madera	L19-F22	14	3	m2.	753,84	100,00	75.384,00	106,00	1,060
Cubierta de Paja -	L25-F13	8	4	m2.	717,16	35,50	25.459,18	43,31	1,220

Estructura de Caña									
Cubierta de Paja - Estructura de Madera	L25-F22	5	4	m2.	443,46	32,50	14.412,45	40,95	1,260
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de Hierro	L29-F18	17	15	m2.	2.566,76	33,00	84.703,08	37,62	1,140
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de H°A°	L29-F19	5	8	m2.	185,34	98,00	18.163,32	117,60	1,200
Cubierta de Teja Cemento - Estructura de Madera	L29-F22	3	15	m2.	2.566,76	18,00	46.201,68	20,52	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de Hierro	L30-F18	17	15	m2.	2.566,76	38,00	97.536,88	43,32	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de H°A°	L30-F19	15 y 5	15	m2.	2.566,76	103,00	264.376,28	117,42	1,140
Cubierta de Teja Común - Estructura de Madera	L30-F22	3	15	m2.	2.566,76	23,00	59.035,48	26,22	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de Hierro	L31-F18	17	15	m2.	2.566,76	56,00	143.738,56	63,84	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de H°A°	L31-F19	15 y 5	15	m2.	2.566,76	121,00	310.577,96	137,94	1,140
Cubierta de Teja Vidriada - Estructura de Madera	L31-F22	3	15	m2.	2.566,76	41,00	105.237,16	46,74	1,140
Cubierta de Zinc - Estructura de Caña	L34-F13	9	4	m2.	524,88	19,50	10.235,16	20,09	1,030

Cubierta de Zinc - Estructura de Hierro	L34-F18	17	4	m2.	644,78	31,50	20.310,57	35,28	1,120
Cubierta de Zinc - Estructura de H°A°	L34-F19	2	11	m2.	185,34	96,50	17.885,31	115,80	1,200
Cubierta de Zinc - Estructura de Madera	L34-F22	4	10	m2.	1.341,35	16,50	22.132,28	17,49	1,060

ANEXO 3.2						
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2022-2023):						
Costo por metro cuadrado de construcción correspondiente a pisos, por material de entrepisos y según rubros de pisos.						
RUBROS PISO			MATERIAL DE ENTREPISOS			
CODIGO	NOMBRE	PRECIO UNITARIO	HIERRO.	H° A° .	H° SIMPLE .	MADERA.
			Cuantía por m2 de construcción	Cuantía por m2 de construcción	Cuantía por m2 de construcción	Cuantía por m2 de construcción
			1	1	0,97	0,97
G-5	PISO DE ALFOMBRA	18,00	18,00	18,00	17,46	29,59
G-8	PISO DE BALDOSA	26,00	26,00	26,00	25,22	
G-14	PISO DE CERAMICA	24,00	24,00	24,00	23,28	
G-21	PISO DE LADRILLO	18,00	18,00	18,00	17,46	
G-22	PISO DE MADERA	12,50	12,50	12,50	12,13	12,13
G-24	PISO DE MARMOL	165,00	165,00	165,00	160,05	
G-26	PISO DE PARQUET	35,00	35,00	35,00	33,95	
G-32	PISO DE VINIL	13,00	13,00	13,00	12,61	

(*1) El entrepiso de Hierro incluye la Loseta de H° Simple.

(*2) Para colocar piso de alfombra sobre entrepiso de madera, se supone que necesariamente se lo hará sobre un piso de madera, por ello el costo total incluye el costo del piso de madera

ANEXO 3.3						
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2022-2023):						
Costo por metro cuadrado de construcción correspondiente a tumbados, por material de entrepisos y según rubros de tumbados.						
RUBROS PISO			MATERIAL DE ENTREPISOS			
CODIGO	NOMBRE	PRECIO UNITARIO	HIERRO. Cuantía por m2 de construcción	H° A° . Cuantía por m2 de construcción	H° SIMPLE . Cuantía por m2 de construcción	MADERA. Cuantía por m2 de construcción
			1	1	0,97	0,97
K-6	TUMBADO DE ASBESTO	22,00	22,00	22,00	21,34	21,34
K-11	TUMBADO DE ARENA-CEMENTO	9,00	9,00	9,00	8,73	8,73
K-16	TUMBADO DE FIBRO MINERAL	16,00	16,00	16,00	15,52	15,52
K-22	TUMBADO DE MADERA	30,00	30,00	30,00	29,10	29,10
K-33	TUMBADO DE YESO	23,00	23,00	23,00	22,31	22,31

ANEXO 3.4									
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2022-2023):									
Determinación del Costo por Metro Cuadrado de Construcción en dólares, según Rubros.									
RUBRO	CODIGO	TIPOS DE CONSTRUCCION	N° DE PISOS	AREA DE CONSTRUC. TOTAL(m2)	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	COSTO/m2 DE CONSTRUCCION
Puertas de Aluminio en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H4	2,10,18,19	11	1490,33	u	85,00	165,00	14.025,00	9,4

Puertas de Hierro en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H15-a	2,10,18,19	7	1149,63	u.	44,00	135,00	5.940,00	5,1
Puertas de Hierro en edificaciones con paredes de madera o caña	H15-b	1, 3 y 4	5	306,52	u.	15,00	135,00	2.025,00	6,6
Puertas de Madera en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	H19-a	2,10,18,19	79	9349,84	u.	559,00	125,00	69.875,00	7,5
Puertas de Madera en edificaciones con paredes de madera o caña	H19-b	1, 3 y 4	14	1272,49	u.	14,00	125,00	1.750,00	1,3
Ventanas de Aluminio en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	I4	2,10,18,19	42	6078,00	m2	984,56	70,00	68.919,20	11,3
Ventanas de Hierro en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	I15-a	2,10,18,19	27	2547,76	m2	370,83	45,00	16.687,35	6,5
Ventanas de Hierro en edificaciones con paredes de madera o caña	I15-b	1,3 y 4	10	653,49	m2	101,10	45,00	4.549,50	6,7

Ventanas de Madera en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	I19-a	1,10,18,19	29	3807,15	m2	508,97	48,00	24.430,56	6,4
Vantenas de Madera en edificaciones con paredes de madera o caña	I19-b	1,3 y 4	7	732,52	m2	65,99	48,00	3.167,52	4,3
Enlucido de Arena-Cemento en edificaciones con paredes de ladrillo o bloque	J09	2 y 10	97	11913,40	m2	30314,37	8,00	242.514,96	20,5
Enlucido de Granillo-Resina en edificaciones con paredes de ladrillo o bloque	J14	2 y 10	97	11913,40	m2	30314,37	8,00	242.514,96	20,5
Instalaciones Eléctricas en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, H°A° y Hierro	L-a	1,10,18 y 19	98	12432,90	u.	3701,00	28,00	103.628,00	8,3
Instalaciones Eléctricas en edificaciones con paredes de madera o caña	L-b	1,3 y 4	19	1579,00	u	351,00	20,00	7.020,00	4,4
Instalaciones Sanitarias en edificaciones con paredes de ladrillo, bloque, hierro y H°A°	M-a	1,10,18 y 19	98	12432,90	u	1425,00	22,00	31.350,00	2,5

Instalaciones Sanitarias en edificaciones con paredes de madera o caña	M-b	1,3, y 4	19	1579,00	u	126,00	14,00	1.764,00	1,1
Baño Tipo A	Na	-	-	-	unidad	1	560,00	560,00	-
Baño Tipo B	Nb	-	-	-	unidad	1	350,00	350,00	-
Baño Tipo C	Nc	-	-	-	unidad	1	185,00	185,00	-

ANEXO 3.5					
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2022-2023):					
Tasa de Depreciación y Período de Vida Útil según Tipos de Construcción.					
TIPO CONSTRUCCION	ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA			PERIODO DE VIDA UTIL	TASA DE DEPRECIACION
(CODIGO)	COLUMNAS	VIGAS	PARED	(AÑOS)	ANUAL
01	Madera	Madera	Madera	20	5,842
02	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
03	Madera	Madera	Madera	20	5,842
04	Madera	Madera	Caña	20	5,842
05	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
06	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
07	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
08	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
09	Caña	Caña	Caña	20	5,842
10	H° A°	H° A°	Ladrillo	50	2,379
11	Madera	Madera	Caña	20	5,842
12	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
13	H° A°	H° A°	Ladrillo	50	2,379
14	Madera	Madera	Madera	20	5,842
15	H° A°	H° A°	Bloque	50	2,379
16	Madera	Madera	Caña	20	5,842
17	Hierro	Hierro	Ladrillo	50	2,379
18	Hierro	Hierro	Hierro	50	2,379
19	H° A°	H° A°	H° A°	50	2,379

ANEXO 3.6
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2022-2023):
Coeficiente de depreciación según Estado de Conservación.

ESTADO DE CONSERVACION	COEFICIENTE
Bueno	1,00
Regular	0.95
Malo	0.90

ANEXO 3.7					
VALUACION DE LA EDIFICACION DE LA PARROQUIA SUCUA (BIENIO 2022-2023):					
Precio Unitario Base y Periodo de Vida Útil, Según Tipo de Cimentación.					
TIPO DE CIMENTACION	CUANTIA POR CADA M2 DE CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA BAJA		PRECIO UNITARIO BASE POR M2 (DOLARES)	PERIODO DE VIDA UTIL (AÑOS)	TASA DE DEPRECIACION ANUAL
	m3	MATERIALES			
H°A° -a	0,031	de Hormigón Armado	7,44	50	2,379
H°A° -b	0,067	de Hormigón Armado	16,08	50	2,379
H°A° - c	0,155	de Hormigón Armado	37,20	50	2,379
B-P	0,16	basas de piedra	0,80	40	2,965
B-H°A°	0,16	basas de Hormigón	1,28	50	2,379
M-P-a	0,23	de Mampostería de Piedra	15,64	40	2,965
M-P-b	0,28	de Mampostería de Piedra	19,04	40	2,965
M-B-P	0,16	basas H°A°+	31,56	40	2,965
	0,23	de Mampostería de Piedra			

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo cantonal de Sucúa, a los 02 días del mes de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:
FREDDY ENRIQUE DELGADO TORRES



Firmado electrónicamente por:
FRANCO ENRIQUE LITUMA MOSQUERA

Ing. Fredy Enrique Delgado Torres
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA

Dr. Franco Enrique Lituma Mosquera
SECRETARIO GENERAL GAD MUNICIPAL

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA. – CERTIFICO: Que, LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones del 25 de noviembre de 2021 y 02 de diciembre 2021 y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización; se remite por esta Secretaría una vez aprobada para que la sancione o la observe el Alcalde.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ENRIQUE
LITUMA MOSQUERA**

Dr. Franco Enrique Lituma Mosquera
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA. – Sucúa, a los 14 días del mes de diciembre de 2021, a las 15H00, recibo en tres ejemplares LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SUCÚA, suscrito por el señor Secretario General del GAD Municipal; una vez revisada la misma, expresamente sanciono para su puesta en vigencia y promulgación, en la ciudad y cantón Sucúa, en la fecha y hora señalada.



Firmado electrónicamente por:
**FREDDY ENRIQUE
DELGADO TORRES**

Ing. Freddy Enrique Delgado Torres
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SUCUA. – Sancionó y firmó, el señor Ingeniero Freddy Enrique Delgado Torres, Alcalde del cantón Sucúa, a los 14 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCO ENRIQUE
LITUMA MOSQUERA**

Dr. Franco Enrique Lituma Mosquera
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL

CONCEJO MUNICIPAL**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN TISALEO****CONSIDERANDO**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.”

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, 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.”

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales.

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Que, el artículo 255 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Una vez sancionado y aprobado el presupuesto sólo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: traspasos, suplementos y reducciones de créditos. Estas operaciones se efectuarán de conformidad con lo previsto en las siguientes secciones de este Código.”

Que, el artículo 256 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice: “El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, de oficio o previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, o a pedido de este funcionario, podrá autorizar traspasos de créditos disponibles dentro de una misma área, programa o subprograma, siempre que en el programa, subprograma o partida de que se tomen los fondos hayan disponibilidades suficientes, sea porque los respectivos gastos no se efectúen en todo o en parte debido a causas imprevistas o porque se demuestre con el respectivo informe que existe excedente de disponibilidades.

Los traspasos de un área a otra deberán ser autorizados por el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo local, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera.”

Que, con informe N° 025-DF-GADMCT-2021, de fecha 16 de noviembre de 2021, suscrito por el Mgs. Xavier Montalvo-Director Financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tisaleo, se solicita se autorice la tercera reforma al presupuesto del ejercicio fiscal 2021.

Que, en el Informe N° 025-DF-GADCMT-21, de fecha 16 de noviembre de 2021, suscrito por el Mgs. Xavier Montalvo-Director Financiero del GAD Municipal del cantón Tisaleo, se concluye: “(...) la aprobación de la tercera reforma al presupuesto del ejercicio fiscal 2021, misma que es producto de traspaso en los diferentes programas, con la cual se podrá ejecutar la adquisición de bienes y servicios para el bienestar de la población Tisaleña.”

Que, mediante Registro Oficial Edición Especial N° 1408 del lunes 21 de diciembre de 2020, se publica la Ordenanza N° 06-GADMT-2020 que contiene la Proforma Presupuestaria para el Ejercicio Económico 2021.

Por las consideraciones expuestas, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley se, expide:

LA TERCERA REFORMA AL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2021 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.

Artículo 1.- Refórmese el Presupuesto del Ejercicio Económico 2021, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

PARTIDA	DENOMINACIÓN	TRASPASO	
		INCREMENTO	REDUCCIÓN
111.510707	Compensación por Vacaciones no Gozadas por Cesación de Funciones	2,500.00	
111.510513	Encargo	4,500.00	
121.510601	Aporte Patronal	510.00	
361.530813	Repuestos y Accesorios	15,000.00	
361.730601	Consultoría, Asesoría e Investigación Especializada	7,000.00	
361.750105034	Asfalto, Varios Sectores Cantón Tisaleo	16,000.00	
231.780108	Frente Sur Occidental	30,100.00	
362.610601	Aporte Patronal	1,350.00	
362.610602	Fondo de Reserva	750.00	
361.840301	TERRENO EXPROPIACION RELLENO SANITARIO		42,710.00
231.530205	Espectáculos Culturales y Sociales		35,000.00
	TOTAL	77,710.00	77,710.00

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR HUGO
ZUMBA MALIZA**

Dr. Victor Hugo Zumba
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
**OLGER MARCELO
CARRERA
MANTILLA**

Ab. Olger Carrera Mantilla
SECRETARIO DE CONCEJO (E)

CERTIFICACION

En mi calidad de Secretario (E) de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo certifico que el Concejo Municipal conoció, analizó y aprobó la “**LA TERCERA REFORMA AL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2021 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.**”, en Sesión Extraordinaria desarrollada en primer debate el 03 de diciembre de 2021, y en Sesión Ordinaria en segundo debate el 06 de diciembre de 2021, aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma.

Tisaleo, 07 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**OLGER MARCELO
CARRERA
MANTILLA**

Ab. Olger Carrera Mantilla
SECRETARIO DE CONCEJO (E)

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde en dos ejemplares, original y copia la **“LA TERCERA REFORMA AL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2021 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.”**, para su respectiva sanción u observación.

Tisaleo, 07 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**OLGER MARCELO
CARRERA
MANTILLA**

Ab. Olger Carrera Mantilla

SECRETARIO DE CONCEJO (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **“LA TERCERA REFORMA AL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2021 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.”**, y ordeno su publicación en el dominio web de la institución y Registro Oficial del Ecuador conforme lo establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Cúmplase.

Tisaleo, 08 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR HUGO
ZUMBA MALIZA**

Dr. Victor Hugo Zumba

ALCALDE GOBIERNO MUNICIPAL DE TISALEO

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- Proveyó y firmó, la Ordenanza que antecede, el señor Dr. Victor Hugo Zumba Maliza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, el 08 de diciembre de 2021.- Lo certifico.

Tisaleo, 08 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**OLGER MARCELO
CARRERA
MANTILLA**

Ab. Olger Carrera Mantilla

SECRETARIO DE CONCEJO (E)





ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

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

www.registroficial.gob.ec

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.