

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Pucará: De clasificación de puestos y fijación de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del GADMP..... 2
- Cantón Pucará: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2024 - 2025 22
- Cantón Sevilla de Oro: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 54

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUCARÁ**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho al trabajo; es un derecho de trascendental importancia, por cuanto garantiza a todas las personas un trabajo digno, acorde las necesidades del ser humano, en el cual se les permita desempeñarse en un ambiente óptimo, con una remuneración justa y racional, se constituye en una necesidad humana, que obligatoriamente debe ser tutelada por el Estado, a través de políticas públicas que incentiven el trabajo bajo todas sus modalidades, así como también a través de la protección de derechos laborales de todas y todos los trabajadores.

Con la finalidad de disponer de la normativa interna acorde al marco normativo vigente a esa época, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pucará, considera necesario emitir la ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y FIJACIÓN DE LAS REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, a fin de que se encuentre acorde al marco legal vigente.

CONSIDERANDO:

Que, El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.

Que, El artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su art. 5 señala: “Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario

del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana. La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley. La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir, de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, incluyendo aquellos obtenidos de la gestión de cooperación internacional, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Que, el art. 6 ibídem, en su parte pertinente manifiesta: “Garantía de autonomía. - Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República [...]”

Que, el artículo 53 ibídem expresa: “Naturaleza jurídica. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden [...]”

Que, el artículo 60 ibídem manifiesta: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa: [...] h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas...”

Que, el artículo 338 ibídem dispone: “Estructura administrativa. - Cada gobierno regional, provincial, metropolitano y municipal tendrá la estructura administrativa que requiera para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus competencias y funcionará de manera desconcentrada. La estructura administrativa será la mínima indispensable para la gestión eficiente, eficaz y económica de las competencias de cada nivel de gobierno, se evitará la

burocratización y se sancionará el uso de cargos públicos para el pago de compromisos electorales. Cada gobierno autónomo descentralizado elaborará la normativa pertinente según las condiciones específicas de su circunscripción territorial, en el marco de la Constitución y la ley [...]"

Que, el artículo 354 ibídem determina: "Régimen aplicable. - Los servidores públicos de cada gobierno autónomo descentralizado se registrarán por el marco general que establezca la ley que regule el servicio público y su propia normativa. En ejercicio de su autonomía administrativa, los gobiernos autónomos descentralizados, mediante ordenanzas o resoluciones para el caso de las juntas parroquiales rurales, podrán regular la administración del talento humano y establecer planes de carrera aplicados a sus propias y particulares realidades locales y financieras".

Que, el artículo 360 ibídem, ordena que: "Administración. - La administración del talento humano de los gobiernos autónomos descentralizados será autónoma y se regulará por las disposiciones que para el efecto se encuentren establecidas en la ley y en las respectivas ordenanzas..."

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica del Servicio Público, determina: "Objetivo.- El servicio público y la carrera administrativa tienen por objetivo propender al desarrollo profesional, técnico y personal de las y los servidores públicos, para lograr el permanente mejoramiento, eficiencia, eficacia, calidad, productividad del Estado y de sus instituciones, mediante la conformación, el funcionamiento y desarrollo de un sistema de gestión del talento humano sustentado en la igualdad de derechos, oportunidades y la no discriminación".

Que, el artículo 3 ibídem, señala: "Ámbito. - Las disposiciones de la presente ley son de aplicación obligatoria, en materia de recursos humanos y remuneraciones, en toda la administración pública, que comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado y regímenes especiales; [...] Las escalas remunerativas de las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado y regímenes especiales, se sujetarán a su real capacidad económica y no excederán los techos y pisos para cada puesto o grupo ocupacional establecidos por el Ministerio del Trabajo, en ningún caso el piso será inferior a un salario básico unificado del trabajador privado en general.

Que, el artículo 51 inciso final ibídem determina que: "Corresponde a las unidades de administración del talento humano de los gobiernos autónomos descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, la administración del sistema integrado de desarrollo del talento humano en sus instituciones, observando las normas técnicas expedidas por el Ministerio del Trabajo como órgano rector de la materia. Dependerán administrativa, orgánica, funcional y económicamente de sus respectivas instituciones. El Ministerio del Trabajo no interferirá en los actos relacionados con dicha administración ni en ninguna administración extraña a la administración pública central e institucional".

Que, el artículo 61 ibídem, señala: “Del Subsistema de clasificación de puestos. - El subsistema de clasificación de puestos del servicio público es el conjunto de normas estandarizadas para analizar, describir, valorar y clasificar los puestos en todas las entidades, instituciones, organismos o personas jurídicas de las señaladas en el Artículo 3 de esta Ley. Se fundamentará principalmente en el tipo de trabajo, su dificultad, ubicación geográfica, ámbito de acción, complejidad, nivel académico; técnico, tecnológico o su equivalente y responsabilidad, así como los requisitos de aptitud, instrucción y experiencia necesarios para su desempeño de los puestos públicos. La clasificación señalará el título de cada puesto, la naturaleza del trabajo, la distribución jerárquica de las funciones y los requerimientos para ocuparlos”.

Que, el artículo 62 ibídem, establece: “Obligatoriedad del subsistema de clasificación. - El Ministerio del Trabajo, diseñará el subsistema de clasificación de puestos del servicio público, sus reformas y vigilará su cumplimiento. Será de uso obligatorio en todo nombramiento, contrato ocasional, ascenso, promoción, traslado, rol de pago y demás movimientos de personal. La elaboración de los presupuestos de gastos de personal se sujetará al sistema de clasificación vigente, en coordinación con la unidad de administración de talento humano de la entidad. Los cambios en las denominaciones no invalidarán las actuaciones administrativas legalmente realizadas. En el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñarán y aplicarán su propio subsistema de clasificación de puestos”.

Que, la Disposición General Séptima ibídem manifiesta: “Ninguna servidora o servidor de las instituciones señaladas en el Artículo 3 de esta Ley, así como ninguna persona que preste sus servicios en estas instituciones bajo cualquier modalidad, podrá percibir una remuneración mensual unificada inferior a la mínima establecida en las escalas dictadas por el Ministerio del Trabajo, o superior o igual al de la Presidenta o Presidente de la República [...]”

Que, El artículo 163, Reglamento General a la Ley Orgánica del Servicio Público, establece: “Principios y fundamentos del subsistema de clasificación de puestos.- La resolución que expida el Ministerio de Relaciones Laborales con el fin de establecer la clasificación de puestos, su nomenclatura y valoración, prevista en el artículo 61 de la LOSEP, reconocerá principalmente el tipo de trabajo, su dificultad, ámbito de acción, complejidad, nivel académico y responsabilidad, así como los requisitos de aptitud y experiencia necesarios para el desempeño de los puestos públicos. La valoración y clasificación de puestos se realizará en aplicación de los procedimientos y procesos que deban ejecutarse para la consecución del portafolio de productos y servicios institucionales, y los objetivos contenidos en la planificación del talento humano y demás planes institucionales. En el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñarán y aplicarán su propio subsistema de clasificación de puestos, observando la

normativa general que emita el Ministerio de Relaciones Laborales, respetando la estructura de puestos, grados y grupos ocupacionales, así como los techos y pisos remunerativos que se establezcan en los respectivos acuerdos emitidos por el Ministerio de Relaciones Laborales. En todo momento, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán esta normativa considerando su real capacidad económica. Todas las UATH de las instituciones del Estado registrarán la información de clasificación de puestos en el sistema de información administrado por el Ministerio de Relaciones Laborales”.

Que, el artículo 247 ibídem en su parte pertinente señala: “[...] ocupacional. Una vez emitidos los pisos y techos remunerativos por parte del Ministerio de Relaciones Laborales, los gobiernos autónomos descentralizados a través de ordenanza establecerán las remuneraciones que correspondan”.

Que, La Norma Técnica del Subsistema de Clasificación de Puestos del Servicio Civil, publicada mediante resolución No. SENRES 42, publicada en el Registro Oficial No. 103, de 14 de septiembre de 2005, con su última reforma publicada en el cuarto suplemento del Registro Oficial Nro. 153, de fecha 21 de septiembre de 2022, en su art. 1 señala: “Objeto.-La norma tiene por objeto establecer los instrumentos y mecanismos de carácter técnico y operativo que permitan a las Unidades de Administración de Recursos Humanos, UARHs, de las instituciones, entidades, organismos y empresas del Estado, analizar, describir, valorar, clasificar y estructurar puestos”.

Que, el art. 3 ibídem “Del Subsistema de Clasificación de Puestos. -Es el conjunto de políticas, normas, métodos y procedimientos para analizar, describir, valorar, clasificar y definir la estructura de puestos”.

Que, Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060, dictado por el Ministro de Trabajo, publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 469, de fecha 30 de marzo de 2015, se expide la Escala de Techos y Pisos de las Remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos de los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales, en cuyo art. 1 indica: “Establecer la escala de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos bajo el régimen de la Ley Orgánica del Servicio Público - LOSEP de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, sustentado en el Modelo de Equidad Territorial previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (...). La determinación de la remuneración mensual unificada de las y los Concejales se sujetará a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La Denominación de puesto de los niveles Directivos 1 y 2, y el Rol del puesto de los niveles Profesional y No Profesional, señalados en el Anexo es referencia debiendo aplicarse la estructura ocupacional determinada por cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal que considere, dentro de cada denominación o Rol, respectivamente, las clases de puestos necesarias de conformidad a las

características institucionales”.

Que, Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2015-0060, dictado por el Ministro de Trabajo, publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 469, de fecha 30 de marzo de 2015, se expide la Escala de Techos y Pisos de las Remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en el art. 3 indica: “Es obligación y responsabilidad del Concejo Municipal de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal emitir el acto normativo o resolución respectiva que regule la escala de remuneraciones mensuales unificadas de sus servidores bajo el régimen de la LOSEP sujetándose a los techos remunerativos determinados en el Anexo señalado en el artículo 1 del presente Acuerdo, y observando criterios de austeridad y su real capacidad económica y financiera”

Que, La disposición general primera del referido acuerdo ministerial prescribe: “Todo proyecto de incremento de remuneraciones para la aprobación del Concejo Municipal deberá ser sustentado por informes técnico, financiero y legal”.

Que, La disposición general Tercera, del citado acuerdo ministerial, establece: “La remuneración mensual unificada del personal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, que está bajo el régimen del Código del Trabajo, se regirá por el Acuerdo que el Ministerio del Trabajo emite anualmente regulando los techos de negociación para la suscripción de contratos colectivos de trabajo, contratos individuales de trabajo y actas transaccionales”.

Que, Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2016-0306, dictado por el Ministro de Trabajo, publicado en el Registro Oficial Nro. 946, de fecha 16 de febrero de 2017, expidió la reforma a la escala de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores públicos de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

En uso de las atribuciones que confiere la ley.

Expide:

ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y FIJACIÓN DE LAS REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ.

Artículo 1.- Objetivo. - La presente Ordenanza tiene por objeto regular la Clasificación de Puestos y la Fijación de las Remuneraciones Mensuales Unificadas de las y los Servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- De conformidad con el modelo de equidad territorial previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y dando cumplimiento a las directrices emanadas por el Ministerio de Trabajo en materia de clasificación de puestos y remuneraciones para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, establece la clasificación de puestos y fijación de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores bajo el Régimen de la Ley Orgánica de Servicio Público (LOSEP), misma que será de aplicación obligatoria para todo el personal bajo este régimen.

Artículo 3.- Del Subsistema de Clasificación de Puestos. - El subsistema de clasificación de puestos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, es el conjunto de normas estandarizadas para analizar, describir, valorar y clasificar los puestos en la institución. Se fundamentará principalmente en el tipo de trabajo, su dificultad, ubicación geográfica, ámbito de acción, complejidad, nivel académico y responsabilidad, así como los requisitos de aptitud, instrucción y experiencia necesarios para su desempeño. La clasificación señalará el título de cada puesto, la naturaleza del trabajo, la distribución jerárquica de las funciones y los requerimientos para ocuparlos.

Será de uso obligatorio en todo nombramiento, contrato ocasional, ascenso, promoción, traslado, rol de pago y demás movimientos de personal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará. La elaboración de los presupuestos de gastos de personal se sujetará al sistema de clasificación vigente, en coordinación con la Unidad de Talento Humano Institucional.

Los cambios en las denominaciones no invalidarán las actuaciones administrativas legalmente realizadas por la autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado.

En el caso del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, diseñará y aplicará su propio subsistema de clasificación de puestos, observando la normativa general que emita el Ministerio de Trabajo, apegándose a la estructura de puestos, grados y grupos ocupacionales, así como también a los techos y pisos remunerativos que se establezcan en los respectivos acuerdos emitidos por dicha Cartera de Estado.

Los principios y fundamentos del subsistema de clasificación de puestos establecerán:

- a) La descripción de un puesto determinará, en forma técnica, su naturaleza, atribuciones y responsabilidades, su ubicación y el impacto o grado de contribución a la solución de problemas y al logro de objetivos de la organización. El proceso de descripción se referirá únicamente a identificar y levantar las acciones y actividades que se ejecutan en los puestos y no a considerar las características de las personas que, en calidad de servidoras o

servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, ocuparán los mismos; esta se realizará en base a factores comunes que permitan determinar con claridad y transparencia la posición comparativa de cada puesto dentro de la institución.

- b) La valoración de puestos, será el proceso mediante el cual, se asigna una puntuación establecida en las correspondientes tablas de valoración desprendidas del método técnico determinado y expedido por el Ministerio de Trabajo, mediante el cual se cuantificarán los factores de competencias, complejidad del puesto y responsabilidad del puesto, con la finalidad de determinar su clasificación y ubicación dentro de la estructura organizacional y posicional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará y en las escalas de remuneraciones mensuales unificadas.
- c) La clasificación de puestos será el proceso mediante el cual se ubicarán los puestos dentro de los grupos ocupacionales de acuerdo a su valoración. Las series de puestos deberán estar apegados a la estructura de puestos, grados y grupos ocupacionales, así como también a los techos y pisos remunerativos que se establezcan en los respectivos acuerdos emitidos por el Ministerio de Trabajo.

La Unidad de Talento Humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, elaborará la estructura de puestos institucionales acorde a la descripción, valoración y clasificación de puestos de conformidad con la normativa técnica expedida por el Ministerio de Trabajo.

El nivel jerárquico superior dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, estará estructurado por los servidores municipales que se detallan a continuación:

- a) Las o los dignatarios elegidos por votación popular;
- b) La o el procurador síndico;
- c) Las o los directores;

Asimismo, los servidores que están excluidos de la carrera del servicio público son los siguientes:

- a) Las o los dignatarios elegidos por votación popular;
- b) La o el procurador síndico;
- c) Las o los directores;
- d) La o el Tesorero;
- e) La o el Secretario de Concejo.
- f) Las o los demás servidores de libre nombramiento y remoción y de nombramiento provisional;

Artículo 4.- De los Roles, Atribuciones y Responsabilidades de los Puestos. - Los roles, atribuciones y responsabilidades se reflejarán en los puestos de trabajo que

integran cada unidad o proceso organizacional, considerando los siguientes niveles:

NIVEL	ROLES
NO PROFESIONAL	Servicios
	Administrativo
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	Técnico
	Ejecución de Procesos de Apoyo
	Ejecución de Procesos
	Ejecución y Supervisión de Procesos
	Ejecución y Coordinación de Procesos
DIRECTIVO	Direcciones
EJECUTIVO	Administrador
LEGISLATIVO	Fiscalizador y Legislador

Artículo 5.- De los Niveles Estructurales y Grupos Ocupacionales. - Cada nivel estructural y grupo ocupacional estará conformado por un conjunto de puestos específicos con similar valoración, independientemente de los procesos institucionales en los que actúan. Los niveles estructurales y grupos ocupacionales se organizan de la siguiente manera:

NIVEL	GRUPO OCUPACIONAL
NO PROFESIONAL	Servidor Público de Servicios 1
	Servidor Público de Servicios 2
	Servidor Público de Apoyo 1
	Servidor Público de Apoyo 2
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	Servidor Público de Apoyo 3
	Servidor Municipal 1
	Servidor Municipal 2
	Servidor Municipal 3
	Servidor Municipal 4
	Servidor Municipal 5
DIRECTIVO	Nivel Jerárquico Superior 1
	Nivel Jerárquico Superior 2
EJECUTIVO	Elección Popular 1
LEGISLATIVO	Elección Popular 2

Artículo 6.- Del plan de clasificación de puestos. - La Unidad de Talento Humano institucional presentará para conocimiento y resolución de la autoridad nominadora, las políticas institucionales, el programa de actividades e instrucciones para la elaboración o actualización de la estructura ocupacional de la institución.

En el programa se especificará las responsabilidades y resultados deseados en el

cumplimiento de las actividades de: análisis, descripción, valoración, clasificación y estructura de puestos.

Artículo 7.- Del análisis de puestos. - Es el proceso que permite conocer las características del puesto, respecto a sus principales roles, atribuciones y responsabilidades en función de las unidades y procesos organizacionales, a fin de determinar su real dimensión e incidencia y definir el perfil de exigencias y de competencias necesarios para un desempeño excelente.

El titular o responsable de cada unidad o proceso, con la asesoría y colaboración de la Unidad de Talento Humano Institucional, llevará adelante el análisis de los puestos que integran la unidad que lidera, sobre la base de los instrumentos técnicos elaborados para este propósito por el Ministerio de Trabajo.

Artículo 8.- De la descripción de puestos. - Es el resultado del análisis de cada puesto y registra la información relativa al contenido, situación e incidencia real de un puesto en la organización, a través de la determinación de su rol que define la misión, atribuciones y responsabilidades principales asignadas al puesto, en función del portafolio de productos y servicios de las unidades y los procesos organizacionales.

Cada titular o responsable de la unidad o proceso, en coordinación con la Unidad de Talento Humano Institucional, elaborará y actualizará la descripción de los puestos asociados a su proceso interno, aplicando los instrumentos y herramientas técnicas respectivas.

En el perfil de exigencias se determinará el grado de instrucción formal, experiencia, capacitación y el nivel de las competencias requeridas, para el desempeño del puesto según el proceso interno.

Artículo 9.- De la valoración de puestos. - Proceso que define el procedimiento, metodología, componentes y factores de valoración, a fin de calificar la importancia y relevancia de los puestos en las unidades o procesos organizacionales, a través de la medición de su valor agregado o contribución al cumplimiento del portafolio de productos y servicios de la institución, independientemente de las características individuales de quienes los ocuparán.

Artículo 10.- De la clasificación de puestos. - Los puestos conformarán grupos ocupacionales o familias de puestos similares por su valoración, cuyo ordenamiento responderá al puntaje obtenido, de acuerdo a la escala de intervalos de valoración prevista.

Artículo 11.- De la estructura de puestos. - Estará integrada por:

- a) Series de puestos asociados a cada proceso o subproceso interno establecido en la estructura orgánica;

- b) Grupos Ocupacionales; y,
- c) Grados de la Escala.

Artículo 12.- De los factores para la valoración de puestos. - La valoración de puestos se realizará considerando factores de: competencia, complejidad del puesto y responsabilidad, los que han sido jerarquizados y ponderados de la siguiente manera:

FACTORES	SUBFACTORES	PONDERACIÓN	SUBTOTAL
COMPETENCIAS	Instrucción formal	200	500
	Experiencia	100	
	Habilidades de gestión	100	
	Habilidades de Comunicación	100	
COMPLEJIDAD DEL PUESTO	Condiciones de trabajo	100	200
	Toma de decisiones	100	
RESPONSABILIDAD	Rol del puesto	200	300
	Control de resultados	100	
TOTAL PUNTOS:		1000	1000

Artículo 13.- De las Competencias. - Son conocimientos asociados a la instrucción formal, destrezas y habilidades adicionales que se requieren para el ejercicio de los puestos a través de subfactores de:

- a) **Instrucción formal.** - Conjunto de conocimientos requeridos para el desempeño del puesto, adquiridos a través de estudios formales, competencia necesaria para que el servidor se desempeñe eficientemente en el puesto:

NIVEL	PUNTOS
NO PROFESIONAL	
Educación Básica	15
Bachiller	45
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	
Técnico	85
Tercer Año Aprobado – Certificado de culminación de educación superior	125
Profesional – de 2 a 4 años	140
Profesional – 5 años	155
Profesional – 6 años o más	170
Diplomado Superior	180
Especialista	190
Maestría o PHD	200

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS

NIVEL	DESCRIPCIÓN
EDUCACIÓN BÁSICA	Nivel de instrucción básica.
BACHILLER	Estudios formales de educación media.
TÉCNICO	Estudios técnicos de una rama u oficio.
TÍTULO PROFESIONAL	Estudios adquiridos en instituciones de educación superior.
DIPLOMADO	Conocimiento de una rama científica adicional.
ESPECIALISTA	Suficiencia y dominio de una rama científica especializada.
MAESTRÍA O PHD	Dominio en una disciplina organizacional administrativa y/o Científica.

- b) **Experiencia.** - Este subfactor aprecia el nivel de experticia necesaria para el desarrollo eficiente de las actividades asignadas al puesto, para el logro de los productos y servicios en los que interviene el mismo.

NIVEL	ROL	INSTRUCCIÓN FORMAL	AÑOS DE EXPERIENCIA	PUNTAJE
NO PROFESIONAL	Servicios	N/A	No requerida	14
	Administrativo	Bachiller	No requerida	28
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	Técnico	Bachiller	3 meses	42
	Ejecución de Procesos de Apoyo	Tercer año aprobado, Certificado de culminación de educación superior.	6 meses	56
	Ejecución de Procesos	Técnico Superior	Hasta 6 años	70
		Tecnólogo Superior	Hasta 5 años	
		Tercer Nivel	Hasta 2 años 6 meses	
	Ejecución y Supervisión de Procesos	Tercer Nivel	3 años	84
	Ejecución y Coordinación de Procesos		4 años	100

- i. **Habilidades de gestión.** - Competencias que permiten administrar los sistemas y procesos organizacionales, sobre la base del nivel de aplicación de la planificación, organización, dirección y control:

ASIGNACIÓN DE PUNTOS

NIVEL	PUNTAJE
1	20
2	40

3	60
4	80
5	100

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS

NIVEL	DESCRIPCIÓN
1	El trabajo se desarrolla de acuerdo a instrucciones detalladas, trabajo rutinario.
2	El trabajo se realiza con posibilidades de adaptar o modificar ciertas tareas rutinarias.
3	- El trabajo se efectúa con flexibilidad en los procedimientos. - Planificación y organización relativa a las actividades inherentes al puesto. - Controla el avance y los resultados de las propias actividades del puesto.
4	- Planificación y organización del trabajo de un equipo que ejecuta un proyecto específico. - Controla el cumplimiento de las actividades y resultados de los puestos de trabajo a su cargo.
5	- Responsable de la planificación operativa de su unidad o proceso. - Maneja y asigna recursos de la unidad o proceso. - Dirige y asigna responsabilidades a los equipos de trabajo. - Controla el cumplimiento de las actividades y resultados del área o proceso.

ii. **Habilidades de comunicación.** - Competencias que requiere el puesto y que son necesarias para disponer, transferir y administrar información; a fin de satisfacer las necesidades de los clientes internos y externos. Valora trabajo en equipo, persuasión, seguridad, firmeza, orientación de servicio y facilitación de relaciones.

ASIGNACIÓN DE PUNTOS

NIVEL	PUNTAJE
1	20
2	40
3	60
4	80
5	100

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS

NIVEL	DESCRIPCIÓN
--------------	--------------------

1	• El puesto requiere de una red mínima de contactos de trabajo. • Las actividades que realiza están orientadas a asistir las necesidades de otros.
2	• Establece una red básica de contactos laborales para asegurar la eficacia de su trabajo. • Las actividades que realiza están orientadas a brindar apoyo logístico y administrativo.
3	• Establece una red moderada de contactos de trabajo. • Las actividades que realiza están orientadas a brindar apoyo.
4	• Establece una red amplia de contactos internos. • El puesto ejecuta actividades de supervisión de equipos de trabajo. • Las actividades que realizan están orientadas a brindar apoyo técnico especializado.
5	• El puesto requiere establecer una red amplia y consolidada de contactos internos y externos de trabajo. • El puesto ejecuta actividades de integración y coordinación de equipos de trabajo. • Las actividades que realizan están orientadas a brindar asesoría y asistencia.

Artículo 14.- De la Complejidad del Puesto. - Determina el grado de dificultad y contribución del puesto en la consecución de los productos y servicios que realizan las unidades o procesos organizacionales, a través de los siguientes subfactores:

- a) **Condiciones de trabajo.** - Análisis de las condiciones ambientales y físicas que implique riesgos ocupacionales al que está sujeto el puesto, considerando entre éstos los ruidos de equipos, niveles de estrés y exposición a enfermedades.

ASIGNACIÓN DE PUNTOS

NIVEL	PUNTAJE
1	20
2	40
3	60
4	80
5	100

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS

NIVEL	DESCRIPCIÓN
-------	-------------

1	Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales y físicas que no implica riesgos ocupacionales.
2	Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales y físicas con baja incidencia de riesgos ocupacionales.
3	Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales y físicas que implican medianas posibilidades de riesgos ocupacionales.
4	Desarrolla sus actividades en condiciones de trabajo, ambientales y físicas que implican considerable riesgo ocupacional.
5	Desarrolla las actividades en condiciones de trabajo, ambientales y físicas que implica alto riesgo ocupacional.

- b) **Toma de decisiones.** - Es la capacidad de análisis de problemas y construcción de alternativas de solución para cumplir la misión y objetivos de las unidades o procesos organizacionales. Valora conocimiento de la organización, análisis, innovación, creatividad y solución de problemas:

ASIGNACIÓN DE PUNTOS

NIVEL	PUNTAJE
1	20
2	40
3	60
4	80
5	100

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS

NIVEL	DESCRIPCIÓN
1	Las decisiones dependen de una simple elección, con mínima incidencia en la gestión institucional.
2	La toma de decisiones depende de una elección simple entre varias alternativas, con baja incidencia en la gestión institucional.
3	La toma de decisiones requiere de análisis descriptivo, con moderada incidencia en la gestión institucional.
4	La toma de decisiones requiere un análisis interpretativo, evaluativo en situaciones distintas, con significativa incidencia en la gestión institucional.
5	La toma de decisiones depende del análisis y desarrollo de nuevas alternativas de solución, con trascendencia en la gestión institucional.

Artículo 15.- De la Responsabilidad. - Examina las actividades, atribuciones y responsabilidades que realiza el puesto de trabajo en relación con el logro de los productos y servicios de la unidad o proceso organizacional, a través de los siguientes subfactores.

- a) **Rol del Puesto.** - Es el papel que cumple el puesto en la unidad o proceso organizacional, definida a través de su misión, atribuciones, responsabilidades y niveles de relaciones internas y externas, para lograr resultados orientados a la satisfacción del cliente:

ASIGNACIÓN DE PUNTOS

NO PROFESIONALES	
Servicios	25
Administrativo	50
PROFESIONALES / NO PROFESIONALES	
Técnico	75
Ejecución de Procesos de Apoyo	100
Ejecución de Procesos	125
Ejecución y Supervisión de Procesos	150
Ejecución y Coordinación de Procesos	175

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS

<u>NIVEL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>
Servicio	Integran los puestos que ejecutan actividades de servicios generales y/o complementarios.
Administrativo	Integran los puestos que ejecutan actividades que facilitan la operatividad de los procesos mediante la ejecución de labores de apoyo administrativo.
Técnico	Integran los puestos que proporcionan soporte técnico en una rama u oficio de acuerdo a los requerimientos de los procesos organizacionales.
Ejecución de procesos de Apoyo	Integran los puestos que ejecutan actividades de soporte profesional con incidencia directa a la gestión de los procesos.
Ejecución de Procesos	Integran los puestos que ejecutan actividades profesionales, agregando valor a los productos y/o servicios que genera la unidad o proceso organizacional.
Ejecución y Supervisión de Procesos	Integran los puestos que ejecutan actividades de supervisión de equipos de trabajo, unidades y/o procesos organizacionales.
Ejecución y Coordinación de Procesos	Integran los puestos que ejecutan actividades de coordinación de unidades y/o procesos organizacionales.

- b) **Control de Resultados.** - Se examina a través del monitoreo, supervisión y evaluación de las actividades, atribuciones y responsabilidades del puesto, considerando el uso de los recursos asignados; y la contribución al logro del portafolio de productos y servicios:

ASIGNACIÓN DE PUNTOS

NIVEL	PUNTAJE
1	20
2	40
3	60
4	80
5	100

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PUESTOS

NIVEL	DESCRIPCIÓN
1	Responsable de los resultados específicos del puesto y asignación de recursos, sujeto a supervisión de sus resultados.
2	El puesto apoya al logro del portafolio de productos y servicios organizacionales. Sujeto a supervisión de los resultados entregados sobre estándares establecidos y asignación de recursos.
3	- Responsable de los resultados del puesto de trabajo con incidencia en el portafolio de productos y servicios, sobre la base de estándares o especificaciones previamente establecidas y asignación de recursos. - Sujeto a supervisión y evaluación de los resultados entregados.
4	- Responsable de los resultados del equipo de trabajo. - Propone políticas y especificaciones técnicas de los productos y servicios y asignación de recursos. - Monitorea y supervisa la contribución de los puestos de trabajo al logro del portafolio de productos y servicios.
5	- Define políticas y especificaciones técnicas para los productos y servicios, en función de la demanda de los clientes. - Le corresponde monitorear, supervisar y evaluar la contribución de los equipos de trabajo al logro del portafolio de productos y servicios. - Determinan estrategias, medios y recursos para el logro de los resultados. - Responsable del manejo óptimo de los recursos asignados.

Artículo 16.- Escala de Intervalos de Valoración. - Por el resultado alcanzado en la valoración de los puestos institucionales se definirá el grupo ocupacional que le corresponde de acuerdo a la siguiente escala:

NIVEL	ROL	GRUPO OCUPACIONAL	INTERVALOS DE VALORACIÓN		GRADO
NO PROFESIONAL	Servicios	Servidor Público de Servicios 1	194	213	1
		Servidor Público de Servicios 2	214	262	2
	Administrativo	Servidor Público de Apoyo 1	263	282	3
		Servidor Público de Apoyo 2	283	341	4
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	Técnico	Servidor Público de Apoyo 3	342	460	5
	Ejecución de Procesos de Apoyo	Servidor Público 1	461	514	6
	Ejecución de Procesos	Servidor Público 2	515	594	7

	Ejecución y Supervisión de Procesos	Servidor Público 3	595	614	8
		Servidor Público 4	615	637	9
	Ejecución y Coordinación de Procesos	Servidor Público 5	638	1000	10
DIRECTIVO	Nivel Directivo	Nivel Jerárquico Superior 1	N/A		NJS1
		Nivel Jerárquico Superior 2	N/A		NJS2
EJECUTIVO	Elección Popular	Elección Popular 1	N/A		N/A
LEGISLATIVO		Elección Popular 2	N/A		N/A

Artículo 17.- De las Remuneraciones. - La escala remunerativa estará regulada de acuerdo a la tabla establecida en el presente artículo, aclarando que la remuneración mensual de las y los concejales será del valor equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la remuneración mensual unificada asignada al Alcalde o Alcaldesa, de conformidad con el distributivo de sueldos constante en el presupuesto del ejercicio económico vigente. La escala remunerativa es la siguiente:

	GRUPO OCUPACIONAL	INTERVALOS DE VALORACIÓN		GRADO	RMU
NO PROFESIONAL	Servidor Público de Servicios 1	194	213	1	453.00
	Servidor Público de Servicios 2	214	262	2	485.00
	Servidor Público de Apoyo 1	263	282	3	485.00
	Servidor Público de Apoyo 2	283	341	4	500.00
PROFESIONAL / NO PROFESIONAL	Servidor Público de Apoyo 3	342	460	5	535.00
	Servidor Público 1	461	514	6	850.00
	Servidor Público 2	515	594	7	1000.00
	Servidor Público 3	595	614	8	1100.00
	Servidor Público 4	615	637	9	1200.00
DIRECTIVO	Servidor Público 5	638	1000	10	1300.00
	Nivel Jerárquico Superior 1	N/A		NJS1	1650.00
	Nivel Jerárquico Superior 2	N/A		NJS1	1650.00
EJECUTIVO	Elección Popular 1	N/A		N/A	2897.66
LEGISLATIVO	Elección Popular 2	N/A		N/A	1303.95

Artículo 18.- Si los valores de las remuneraciones mensuales unificadas de los puestos de las y los servidores del GAD Municipal del Cantón Pucará fueren superiores a los techos establecidos en el artículo 17 de la presente Ordenanza, se mantendrá la remuneración mensual unificada de dichos servidores, conforme lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la LOSEP.

Artículo 19.- Todo proceso para la revisión de la clasificación de las y los servidores del GAD Municipal del Cantón Pucará, en el cual exista un incremento de remuneraciones, se ejecutará previo la aprobación del Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos y cumpliendo con el procedimiento determinado en la Ley y normativa vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: La Presente Ordenanza rige para las y los servidores del GAD Municipal del Cantón Pucará, que se encuentren bajo el régimen de la Ley Orgánica de Servicio Público

(LOSEP).

SEGUNDA: Los valores de las remuneraciones mensuales unificadas de los servidores/as del GAD Municipal del Cantón Pucará, se sujetarán a partir de la aprobación del Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos y cumpliendo con el procedimiento determinado en la Ley y normativa vigente.

Así también los valores de las remuneraciones mensuales unificadas de los puestos de las y los servidores bajo el régimen de la LOSEP del GAD Municipal del Cantón Pucará, que perciban una remuneración inferior al establecido para el grado y nivel ocupacional del cargo, pasarán a percibir la remuneración establecida en esta ordenanza, para lo cual la Unidad Administrativa de Talento Humano procederá a la recalificación de los puestos una vez aprobado el Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos, en el término máximo de 15 días.

TERCERA: La remuneración mensual unificada del personal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pucará, que está bajo el régimen del Código del Trabajo, se regirá por el Acuerdo que el Ministerio del Trabajo emite anualmente regulando los techos de negociación para la suscripción de contratos colectivos de trabajo, contratos individuales de trabajo y actas transaccionales.

Disposición final. – La presente Ordenanza entrará en vigencia sin perjuicio de lo establecido en el art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización a partir de su promulgación.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará a los veinte y un día del mes de noviembre del 2023.



ADRIAN GUSTAVO
BERREZUETA BARRETO

Arq. Adrián Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM-PUCARÁ



JOE BELART ESPINOZA
ESPINOZA

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICACIÓN: En mi calidad de secretario de Concejo del GAD Municipal de Pucará, me permito CERTIFICAR que la presente **ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y FIJACIÓN DE LAS REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del GAD Pucará, en dos debates, realizados en la sesión ordinaria del 14 de noviembre y, en la sesión extraordinaria del 15 de noviembre del 2023, respectivamente.-

Pucará a 14 de noviembre del 2023.



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

ALCALDIA DE PUCARÁ, A los 13 días del mes de diciembre del 2023, siendo las 8h15 horas; de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO EN TODAS SUS PARTES a la ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y FIJACIÓN DE LAS REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ.** Ejecútese y publíquese.-



Arq. Adrián Berrezueta Barreto.
ALCALDE GADM-PUCARÁ.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD-PUCARÁ, a los 13 días del mes de diciembre del 2023.- **Certifico.-**



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ**

CONSIDERANDO:

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pucará conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."

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

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley.

Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El

impuesto sobre la propiedad rural";

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

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales. - "Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."

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

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

Que, la Segunda Disposición General del Acuerdo Ministerial Nro. 017-20.- En el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos dispongan de una estructura y sistema de codificación propio para claves catastrales que sea activo y funcional dentro de su gestión municipal o metropolitana, y con el fin de conseguir la integración con el Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado, éstas entidades podrán mantener la estructura y sistema de codificación propio para claves catastrales y únicamente deberán agregar el esquema de codificación previsto en la presente normativa, previo al envío de la información catastral de manera periódica al ente rector del catastro nacional georreferenciado.

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

EXPIDE:

“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025”

CAPÍTULO I**CONCEPTOS GENERALES**

Art. 1.- Objeto. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pucará, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Pucará, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2024-2025 observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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

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

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

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

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

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

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

atributos físicos existentes.

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

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

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

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

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

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

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

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras SINAT. - Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa. - Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la

información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Pucará.

Art. 7.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Pucará y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial,
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones.

Art. 8.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del Municipio de Pucará, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Pucará.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.

c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

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

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios durante el bienio anterior.

Art. 13.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios Unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones que son el conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n)) \right)$$

En donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ USD).

S_{1...n} = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas.

P_{1...n} = Precio o valor de la ZAH, expresando en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$ USD / ha).

Anexo 1: Mapa de valor de la Tierra Rural para el Bienio 2024 – 2025

Anexo 2: Matriz de valor del Cantón Pucará para el Bienio 2024 – 2025

a.2. Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Anexo 3: Descripción de las Unidades Alternativas al Agrario.

Estas Unidades Alternativas al Agrario serán consideradas según el criterio técnico del GADM Pucará para el manejo de predios de áreas que no sobrepasen a los 2500 metros cuadrados que se encuentran en el área rural del cantón.

a.3 Factores de aumento o reducción del valor del terreno

Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden: la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

FACTORES SEGÚN EL RIEGO

Descripción del riego	Coefficiente
Permanente	1.30
Ocasional	1.10
No Tiene	1.00
No Aplica	1.00

FACTORES SEGÚN LA PENDIENTE

Clasificación	Porcentaje	Descripción	Coefficiente
1	0 – 5	Plana	1.00
2	5 – 10	Suave	1.00
3	10 – 20	Media	0.85
4	20 – 35	Fuerte	0.80
5	35 - 45	Muy fuerte	0.75
6	45 – 70	Escarpada	0.75
7	Mayor a 70	Abrupta	0.70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum (A1 - fp1 + A2 - fp2 + \dots + An - fpn)}{At}$$

En donde:

FP = Factor pendiente del predio

A1 ... n = Área de intersección

fp1 ... n = Factor pendiente del área de intersección

At = Área Total

FACTORES SEGÚN LA EDAD

Descripción de edad	Coeficiente
Plena producción	1.00
En desarrollo	0.90
Fin de producción	0.85
No aplica	1.00

FACTORES SEGÚN LA ACCESIBILIDAD A CENTROS POBLADOS DE RELEVANCIA, VÍAS DE PRIMER Y SEGUNDO ORDEN

Clasificación	Descripción	Coeficiente
1	Muy alta	1.20
2	Alta	1.15
3	Moderada	1.00
4	Regular	0.80
5	Baja	0.70
6	Muy baja	0.60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad vial:

$$FA = \frac{\sum (A1 \times fp1 + A2 \times fp2 + \dots + An - fpn)}{At}$$

En donde:

FA = Factor accesibilidad del predio

A1 = Área de intersección

fp ... n = Factor accesibilidad

At = Área Total

FACTORES SEGÚN LA TITULARIDAD

Descripción	Coeficiente
Con título	1.00
Sin título	0.95
S/I	1.00

FACTORES SEGÚN LA DIVERSIFICACIÓN

Calificación	Cantón	Aplicación de factor
Mérito	1.50	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT.
Normal	1.00	
Demérito	0.50	

b) El valor de las edificaciones y de reposición**b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un

predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en la Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Anexo 4: Tabla de costos de materiales

Anexo 5: Tabla de mano de obra

Anexo 6: Tabla de Equipo y maquinaria

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = (\sum P_e + \sum P_a)$$

En donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$ USD / m²).

P_a = Precio de los materiales o rubros que confirman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$ USD / m²).

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para sí obtener el valor de la obra como si fuera nueva.

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depredado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$\begin{aligned} V_a &= V_r \times S_c \\ V_d &= V_a \times f_t \\ f_t &= f_d \times f_e \times f_u \end{aligned}$$

En donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción, expresado en dólares de los Estado Unidos de Norteamérica (\$ USD).

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estado Unidos de Norteamérica (\$ USD).

S_c = Superficie de la construcción expresada en metros cuadrados.

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estado Unidos de Norteamérica (\$ USD).

IPC = Índice de precios al consumidor.

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura.

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está desinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2023.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación.

COSTO INDIRECTO (CI)

Descripción Acabado	Valor (CI)
Tradicional – básico	0.10
Económico	0.15
Bueno	0.20
Lujo	0.25

Anexo 7: Tabla de materiales predominantes de la estructura

Anexo 8: Tabla de materiales predominantes de las paredes

Anexo 9: Tabla de materiales predominantes de la cubierta

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

Acabado	Factor
Factor acabado básico-tradicional	0.19
Factor acabado económico	0.35
Factor acabado bueno	0.46
Factor acabado lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \times 0.50 \right] \times C_h$$

En donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la ficha predial rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0.474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1.00	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

FACTOR POR VIDA ÚTIL (AÑOS) DE LA CONSTRUCCIÓN

Estructura	Cantonal
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera Opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera Opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

FACTOR POR USO DE LA CONSTRUCCIÓN

Descripción	Factor
Sin uso	1.00
Bodega / almacenamiento	0.95
Garage	0.975
Sala de máquinas de equipo	0.90
Sala de post cosecha	0.90
Administración	0.975
Industria	0.90
Artesanía mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.90
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido / otro	0.95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Anexo 10: Tabla de construcciones agroindustriales

CAPÍTULO IV

**VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL
DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO**

Art. 14.- Banda impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, no podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.40X1000 (cero puntos cuarenta por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

CATEGORIA	RANGO INCIAL	RANGO FINAL	FRACCIÓN BÁSICA	FRACCIÓN EXCEDENTE
0	0.00	15 SBU	0.00	0.00
1	15 SBU	10,000.00	0.40	0.40
2	10,000.01	15,000.00	0.40	0.45
3	15,000.01	20,000.00	0.45	0.51
4	20,000.01	25,000.00	0.51	0.56
5	25,000.01	30,000.00	0.56	0.62
6	30,000.01	35,000.00	0.62	0.67
7	35,000.01	40,000.00	0.67	0.71
8	40,000.01	45,000.00	0.71	0.76

9	45,000.01	50,000.00	0.76	0.80
10	50,000.01	55,000.00	0.80	0.85
11	55,000.01	60,000.00	0.85	0.88
12	60,000.01	70,000.00	0.88	0.92
13	70,000.01	80,000.00	0.92	0.95
14	80,000.01	90,000.00	0.95	0.99
15	90,000.01	En adelante	0.99	1.02

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. - El valor de esta tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial.
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

CAPÍTULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 20.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; según informe del técnico a cargo en el GADM PUCARÁ

g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas;

i) Las propiedades que se consideren dentro de la normativa de Uso y Ocupación del Suelo.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias: y,

2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo con la Ley.

Art. 21.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

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

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

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

Art. 22.- Exenciones temporales. - 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, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono 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.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos

de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo 4.

CAPÍTULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a). - Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b). - Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c). - Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facúltase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d). - Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e). - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 21.- Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

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

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

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia, el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPÍTULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados

puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 27.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 28.- Diligencias probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 29.- Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 30.- Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPÍTULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de

construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 33.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 34.- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPÍTULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 35.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 36.- Objeto y clases. - Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o a anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 37.- Recurso de reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso-administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate.

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados

por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 43.- Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPÍTULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 44.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constará la razón social el número del registro único de contribuyentes.

3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del descuento que por discapacidad o por ser adulto mayor, deberá constar o ser registrado en la emisión del o los títulos de créditos respectivos.
13. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
14. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 45.- Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 46.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

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

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

Art. 47.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 49.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 50.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 51.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pucará en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial. Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - Certificación de Avalúos. - La Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA. - Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de

la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. - Derogatoria. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero de 2024 sin perjuicio de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el Bienio 2024-2025.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará a los veinte y un día del mes de noviembre del 2023.



Arq. Adrián Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM-PUCARÁ



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICACIÓN: En mi calidad de secretario de Concejo del GAD Municipal de Pucará, me permito CERTIFICAR que la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025**” fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del GAD Pucará, en dos debates, realizados en la sesión ordinaria del 14 de noviembre y, en la sesión extraordinaria del 15 de noviembre del 2023, respectivamente.-

Pucará a 14 de noviembre del 2023.



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

ALCALDIA DE PUCARÁ, A los 13 días del mes de diciembre del 2023, siendo las 8h20 horas; de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO EN TODAS SUS PARTES a la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025**”. Ejecútese y publíquese.-



Arq. Adrián Berrezueta Barreto.
ALCALDE GADM-PUCARÁ.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD-PUCARÁ, a los 13 días del mes de diciembre del 2023.- **Certifico.-**



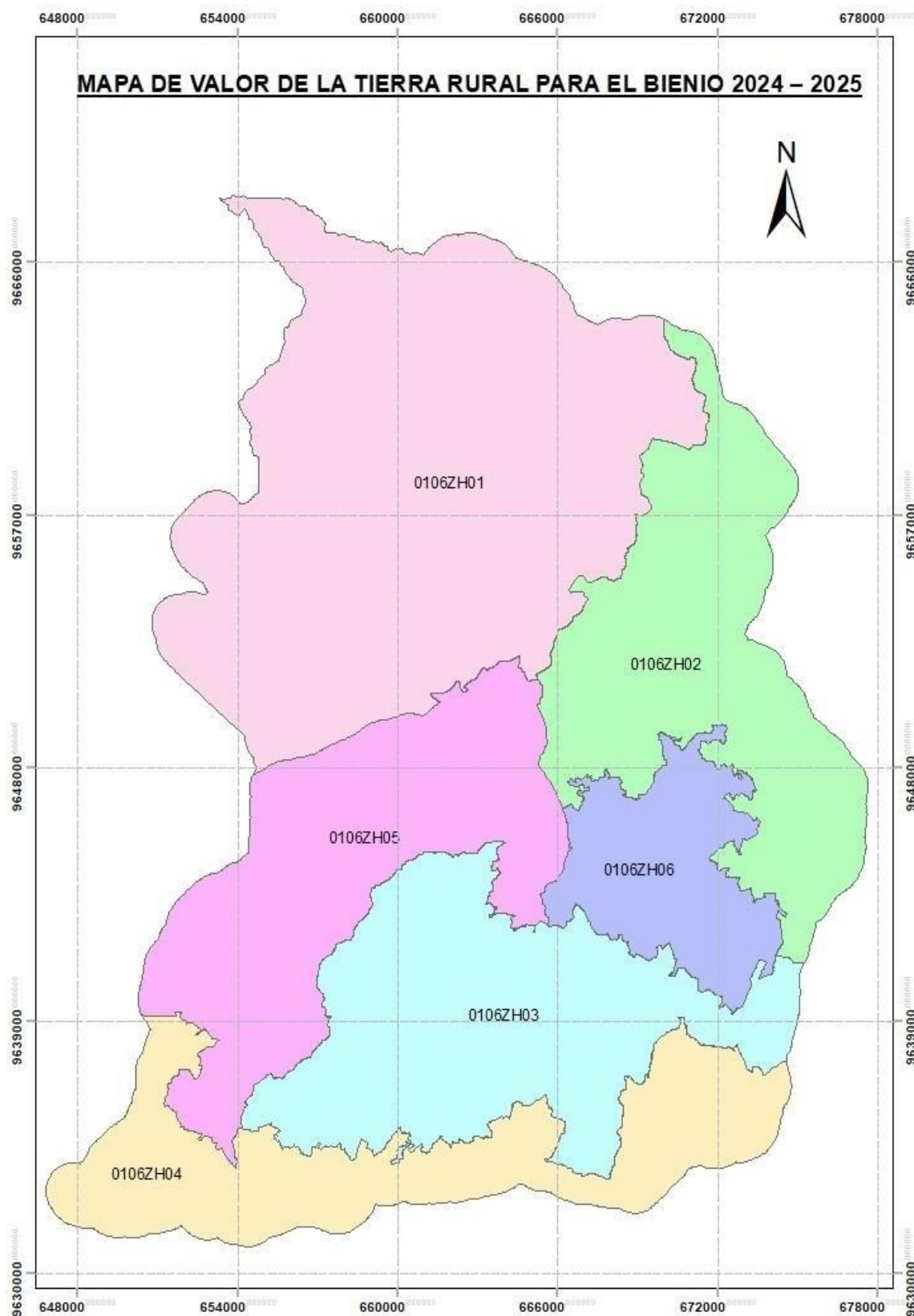
Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

ANEXOS:

- Anexo 1: Mapa de valor de la Tierra Rural para el Bienio 2024 – 2025
- Anexo 2: Matriz de valor del Cantón Pucará para el Bienio 2024 – 2025
- Anexo 3: Descripción de las Unidades Alternativas al Agrario
- Anexo 4: Tabla de costos de materiales
- Anexo 5: Tabla de mano de obra
- Anexo 6: Tabla de Equipo y maquinaria
- Anexo 7: Tabla de materiales predominantes de la estructura
- Anexo 8: Tabla de materiales predominantes de las paredes
- Anexo 9: Tabla de materiales predominantes de la cubierta
- Anexo 10: Tabla de construcciones agroindustriales

ANEXO 1:

MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL PUCARÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025



ANEXO 2:
MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN PUCARÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025

MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN PUCARÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025													
AGREGACIÓN	0106ZH01		0106ZH02		0106ZH03		0106ZH04		0106ZH05		0106ZH06		
	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO USD/Ha	
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	1200	1080	1200	1080	11574	9788	12125	10303	11022	9273	11022	9273	
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
FRUTALES SEMIPERMANENTES	1448	1158	1448	1158	13360	11447	15587	13527	13228	11334	11574	9788	
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	2500	0	2500	0	0	0	0	0	0	0	7040	
ÁREA CONSTRUIDA	0	1509	0	9051	0	9051	0	12068	0	9051	0	9051	
HUERTA	2222	1863	2222	1863	6611	5152	8817	7212	6611	5152	6611	5152	
CAFÉ	4080	3672	4080	3672	4474	3762	14330	12364	13068	12068	13068	12068	
OTRAS ÁREAS	0	1546	0	1546	0	9273	0	12364	0	9273	0	9273	
CAÑA DE AZÚCAR	5930	4280	5930	4280	11138	8325	13343	11447	10554	9554	10554	9554	
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	1200	0	1200	0	0	0	0	0	0	0	0	
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	515	0	503	0	1006	0	2011	0	1006	0	5034	
VEGETACIÓN NATURAL	0	517	0	517	0	1036	0	5178	0	517	0	6213	
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PALMA AFRICANA	1200	1000	1200	1000	0	0	0	0	0	0	0	0	
FRUTALES PERMANENTES	1206	1004	1206	1004	13360	11447	15587	13527	0	0	0	0	
BANANO	5200	4680	5200	4680	11029	9273	13343	10406	11057	10057	11057	10057	
CONÍFERAS MADERABLES	3180	2060	3180	2060	0	5152	0	0	0	5152	0	7212	
CACAO	5620	5058	5620	5058	11057	10303	16708	13527	9046	8046	9046	8046	
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CICLO CORTO	2806	2359	2806	2359	11574	9788	13234	10303	11022	9273	11138	9365	
PISCÍCOLA	2860	2350	2860	2350	0	0	0	0	0	0	0	0	
FORESTAL MADERABLE	0	1863	0	1863	0	5152	0	7040	0	0	0	7040	
FORESTAL NO COMERCIALES	0	438	0	438	0	2514	0	0	0	0	0	0	
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	790	680	790	680	0	0	0	0	0	0	0	0	
PASTOS	2806	2367	2806	2367	11132	9365	12125	10303	8904	7284	11132	9365	
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PASTOS NATURALES	0	1577	0	1577	0	5203	0	7805	0	3902	0	7805	
CHAPARRAL - PAJONAL	0	302	0	302	0	604	0	3017	0	302	0	3620	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	160000	160000	160000	160000	160000	160000	160000	160000	160000	160000	160000	160000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	140000	140000	140000	140000	140000	140000	140000	140000	140000	140000	140000	140000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	

ANEXO 3:
DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES ALTERNATIVAS AL AGRARIO

UNIDADES ALTERNATIVAS AL AGRARIO			
Nombre de la cobertura	Valor (usd) x ha	Valor (usd) x m²	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	200000	20	PREDIOS DE 0 a 200 m²
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	160000	16	PREDIOS DE 200 a 500 m²
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	140000	14	PREDIOS DE 500 a 750 m²
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	120000	12	PREDIOS DE 750 a 1000 m²
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 10	40000	4	PREDIOS DE1000 a 2500 m²
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	350000	35	ACTIVIDADES MINERAS METÁLICAS

ANEXO 4:
TABLA DE COSTOS DE MATERIALES

TABLA DE COSTOS DE MATERIALES		
Material	Valor 2023	Unidad
Acero	1.56	kg
Adobe	0.90	U
Agua	0.80	m3
Alfajia	0.84	m
Perfil de Aluminio	4.03	m
Ardex	6.76	m2
Arena	11.61	m3
Bahareque	93.54	m2
Bloque	0.42	U
Columna de Caña Guadua	3.69	m
Cemento	0.21	kg
Clavos	2.64	kg
Columna de madera	5.28	m
Correa tipo G_cien	1.44	kg
Correa tipo G_cientocincuenta	1.44	kg
Correa tipo G_doscientos	1.44	kg
Duratecho	13.46	m2
Eternit	3.17	m2
Galvalumen	5.28	m2
Ladrillo jaboncillo	0.37	U
Latilla de caña	3.34	m2
Madera	28.89	m2
Mampara_aluminio_vidrio	54.90	m2
HDPE 1000 Membrada	3.17	m2
Paja	0.32	m2
Palma	3.69	m2
Pared de hormigón	23.75	m2
Piedra_bola	13.72	m3
Plastico_reforzado	1.58	m2
Policarbonato	16.47	m2
Piedra	11.61	m3
Ripio	19.00	m3
Steel_Panel	12.67	m2
Tapial	36.95	m2
Teja	0.90	U
Tirafondo	0.21	U
Tira de madera	1.58	U
Zinc	4.49	m2

ANEXO 5:
TABLA DE MANO DE OBRA

TABLA DE MANO DE OBRA		
Nombre	Valor	Unidad
Albañil	4.10	hora
Perfilero	4.33	hora
Carpintero	4.10	hora
Fierrero	4.10	hora
Chofer	5.95	hora
Operador de retro	4.55	hora
Peón	4.05	hora
Pintor	4.10	hora
Plomero	4.10	hora
Liniero eléctrico	4.10	hora
Maestro de obra	4.33	hora

ANEXO 6:
TABLA DE EQUIPO Y MAQUINARIA

TABLA DE EQUIPO Y MAQUINARIA		
Equipo/maquinaria	Valor	Unidad
Andamios	0.16	hora
Camion_grua	27.42	hora
Compactador	6.85	hora
Concretera	3.43	hora
Herramienta menor	0.55	hora
Retroexcavadora	27.42	hora
Soldadora	1.64	hora
Taladro	1.21	hora
Vibrador	1.92	hora
Volqueta 12 m3	30	hora

ANEXO 7:**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA**

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA					
	MATERIAL	BÁSICO	ECÓNOMICO	BUENO	LUJO
PRIMER PISO	Hormigón armado	101.85	106.49	111.11	115.75
	Acero	96.08	100.45	104.81	109.18
	Aluminio	92.92	98.14	102.40	106.67
	Madera con tratamiento periodico	76.75	80.23	83.72	87.21
	Paredes soportantes	39.55	41.34	43.14	44.93
	Madera	23.05	20.67	21.57	22.47
	Otro	19.77	24.09	25.14	26.18
NO TIENE CUBIERTA	Hormigón armado	40.74	42.60	44.44	46.30
	Acero	38.43	40.18	41.92	43.67
	Aluminio	37.55	39.25	40.96	42.67
	Madera 1	30.70	32.09	33.49	34.88
	Paredes soportantes	21.75	22.74	23.72	24.71
	Otro	10.87	11.37	11.87	12.36
	Madera 2	9.22	9.64	10.05	10.47
TIENE CUBIERTA	Hormigón armado	15.28	15.97	16.67	17.37
	Acero	14.41	15.06	15.72	16.37
	Aluminio	14.08	14.72	15.36	16.00
	Madera 1	11.51	12.03	12.56	13.08
	Paredes soportantes	7.91	8.27	8.63	8.98
	Otro	3.96	4.14	4.32	4.50
	Madera 2	3.45	3.61	3.77	3.93

ANEXO 8:**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED				
Material	Básico	Económico	Bueno	Lujo
No tiene	0	0	0	0
Hormigón	48.81	51.02	53.24	55.47
Ladrillo o bloque	24.37	25.47	26.57	27.68
Piedra	36.99	38.67	40.36	42.04
Madera	65.74	68.73	71.71	74.70
Metal	17.55	18.34	19.14	19.93
Adobe o Tapia	54.82	57.31	59.81	62.30
Bahareque - Caña Revestida	65.74	68.73	71.71	74.70
Caña	65.74	68.73	71.71	74.70
Aluminio o Vidrio	96.51	100.90	105.28	109.68
Plastico o Lona	5.49	5.74	6.00	6.24
Otro	2.74	2.87	3.00	3.12

ANEXO 9:
TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA				
MATERIAL	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No tiene	0	0	0	0
Losa de hormigón	67.78	70.86	73.94	77.02
Asbesto -cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	27.87	29.14	30.40	31.67
Teja	27.87	29.14	30.40	31.67
Zinc	15.76	16.48	17.20	17.92
Otros metales	80.91	84.59	88.27	91.94
Palma, paja	13.83	14.46	15.10	15.72
Plástico, policarbonato, y similares	19.66	20.55	21.44	22.34
Otros	7.88	8.23	8.59	8.95

ANEXO 10:
TABLA DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES

TABLA DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES													
Valores en US\$ POR m2 DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormigón	Ladrillo/Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque/ Caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
Establo, ganado mayor	70.04	70.04	75.78	58.62	67.42	48.07	53.03	42.56	-	-	-	-	58.62
Establo, ganado medio o menor	70.04	70.04	75.78	58.62	67.42	48.07	53.03	42.56	-	-	-	-	58.62
Sala de ordeño	70.04	70.04	75.78	58.62	67.42	48.07	53.03	42.56	-	-	-	-	58.62
Galpón Avícola	70.04	70.04	75.78	58.62	67.42	48.07	53.03	42.56	-	-	-	-	58.62
Piscinas (Camarón/piscícola)	10.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estanque o reservorio	24.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Invernaderos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tendales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El Art. 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El Art. 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para la formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional,

instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM). nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo estas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en concordancia con la competencia constitucional de “formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales,” tiene tres consideraciones: a) Cómo formar el catastro; b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y, c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADMSO requiera.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”*, los GAD Municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.

CONSIDERANDO:

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

Que, el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

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

Que el Art. 238 de la norma fundamental ibídem dispone que 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 Art. 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que el art. 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

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

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;*

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la*

*información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un **catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda**; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos*

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

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

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

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

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

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

Que, el Art. 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que, conforme el Art. 481.1 del COOTAD, *la titularidad no debe estar en disputa, y los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, estando facultado el Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal para establecer, mediante ordenanza, el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;*

Que, en el Art. 481.1 *ibídem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. 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, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales,* haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

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

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

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado

municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

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

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

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

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (...) 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 del hábitat y vivienda;*

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

Que el Acuerdo Ministerial 3 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la *Norma Técnica Nacional de Catastros*, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

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

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Sevilla de Oro.

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

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

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

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

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

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

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

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

Habrá de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario

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

7.1.- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por TRECE (13) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

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

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana sólo de propiedad inmueble, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- La Dirección Financiera del GADMSO, notificará a las y los contribuyentes, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

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

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

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

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

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

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

- a) A Intereses;
- b) Al Tributo; y,
- c) A Multas y Costas.

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el

presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, según el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

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

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

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo**06.-) Descripción de las edificaciones**

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

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- d) Impuesto a bienes declarados en propiedad horizontal, conforme resolución del GADM;
- e) Impuesto a bienes declarados en cuerpo cierto, de copropiedad en derechos y acciones; y,
- f) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (Art. 33, Ley de Incendios).

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

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

- I. Valor del suelo;
- II. Valor de las edificaciones; y,
- III. Valor de reposición.

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

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

- I. Universo de estudio
- II. Infraestructura básica;
- III. Infraestructura complementaria; y,
- IV. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- I. Características del uso y ocupación del suelo;
- II. Morfología; y,
- III. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
AÑO: 2023

CATASTRO PREDIAL URBANO DE LA PARROQUIA AMALUZA													
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2023													
SETOR HOMG	COBERTURA	AGUA POT	RED ALCA.	E. LECT.	A. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF	ACERA	BORDILLO S	ASEO DE CALLES	REC. BASU	PROME.	NUMERO MANZANA
SH 1	COBERTURA	66.40	66.40	75.00	76.00	68.53	66.00	0.08	56.00	64.00	114.67	65.31	3
	DEFICIT	33.60	33.60	25.00	24.00	31.47	34.00	99.92	44.00	36.00	-14.67	34.69	
SH 2	COBERTURA	50.40	50.40	37.50	48.00	40.80	37.00	0.12	36.00	48.00	74.00	42.22	2
	DEFICIT	49.60	49.60	62.50	52.00	59.20	63.00	99.88	64.00	52.00	26.00	57.78	
CIUDAD	COBERTURA	58.40	58.40	56.25	62.00	54.67	51.50	0.10	46.00	56.00	94.33	53.77	5
	DEFICIT	41.60	41.60	43.75	38.00	45.33	48.50	99.90	54.00	44.00	5.67	46.24	
CATASTRO PREDIAL URBANO DE LA PARROQUIA PALMAS													
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2023													
SETOR HOMG	COBERTURA	AGUA POT	RED ALCA.	E. LECT.	A. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF	ACERA	BORDILLO S	ASEO DE CALLES	REC. BASU	PROME.	NUMERO MANZANA
SH 1	COBERTURA	78.06	85.37	89.29	96.57	79.09	88.86	0.60	13.71	88.00	192.57	81.21	7
	DEFICIT	21.94	14.63	10.71	3.43	20.91	11.14	99.40	86.29	12.00	-92.57	18.79	
SH 2	COBERTURA	58.98	52.29	47.73	73.09	34.02	61.09	0.13	15.27	54.55	108.36	50.55	11
	DEFICIT	41.02	47.71	52.27	26.91	65.98	38.91	99.87	84.73	45.45	-8.36	49.45	
SH 3	COBERTURA	29.60	24.90	32.81	39.50	24.00	22.75	0.00	18.00	30.00	53.25	27.48	16
	DEFICIT	70.40	75.10	67.19	60.50	76.00	77.25	100.00	82.00	70.00	64.58	74.30	
SH 4	COBERTURA	0.00	0.00	12.50	24.00	24.80	12.00	0.00	24.00	24.00	48.00	16.93	2
	DEFICIT	100.00	100.00	87.50	76.00	75.20	88.00	100.00	76.00	76.00	52.00	83.07	
CIUDAD	COBERTURA	41.66	40.64	45.58	58.29	40.48	46.17	0.18	17.75	49.14	100.55	44.04	36
	DEFICIT	58.34	59.36	54.42	41.71	59.52	53.83	99.82	82.25	50.86	3.91	56.40	
CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SEVILLA DE ORO													
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2023													
SETOR HOMG	COBERTURA	AGUA POT	RED ALCA.	E. LECT.	A. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF	ACERA	BORDILLO S	ASEO DE CALLES	REC. BASU	PROME.	NUMERO MANZANA
SH 1	COBERTURA	100.00	97.87	97.92	100.00	95.73	100.00	100.00	2.00	100.00	100.00	89.35	12
	DEFICIT	0.00	2.13	2.08	0.00	4.27	0.00	0.00	98.00	0.00	0.00	10.65	
SH 2	COBERTURA	83.40	79.13	81.25	90.00	68.13	80.83	0.62	2.00	86.00	82.83	65.42	12
	DEFICIT	16.60	20.87	18.75	10.00	31.87	19.17	99.38	98.00	14.00	17.17	34.58	
SH 3	COBERTURA	80.27	65.07	70.83	78.00	46.80	65.00	0.34	6.67	63.11	66.22	54.23	18
	DEFICIT	19.73	34.93	29.17	22.00	53.20	35.00	99.66	93.33	36.89	64.58	48.85	
SH 4	COBERTURA	43.27	43.42	27.27	44.00	25.45	17.64	0.11	6.55	44.36	90.18	34.23	11
	DEFICIT	56.73	56.58	72.73	56.00	74.55	82.36	99.89	93.45	55.64	9.82	65.77	
CIUDAD	COBERTURA	76.73	71.37	69.32	78.00	59.03	65.87	25.27	4.30	73.37	84.81	60.81	53
	DEFICIT	23.27	28.63	30.68	22.00	40.97	34.13	74.73	95.70	26.63	22.89	39.96	

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

base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:

VALOR m² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2023
ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

VALOR TERRENO CATASTRO 2023					
AREA URBANA CENTRO DE LA PARROQUIA AMALUZA					
Sector Homogeneo	Limit. Sup.	Valor m2	Limit. Inf.	Valor m2	Numer. Manz.
1	4.83	10.50	3.58	8.00	3
2	3.25	5.00	2.56	2.50	2

VALOR TERRENO CATASTRO 2023					
AREA URBANA CENTRO URBANO PARROQUIA PALMAS					
Sector Homogeneo	Limit. Sup.	Valor m2	Limit. Inf.	Valor m2	Numer. Manz.
1	6.61	55.50	5.13	44.50	7
2	4.36	32.00	3.02	29.50	11
3	2.55	25.00	1.34	19.00	16
4	0.98	13.50	0.61	9.98	2

VALOR TERRENO CATASTRO 2023					
AREA URBANA CENTRO CANTONAL DE SEVILLA DE ORO					
Sector Homogeneo	Limit. Sup.	Valor m2	Limit. Inf.	Valor m2	Numer. Manz.
1	6.81	58.05	6.18	41.66	12
2	5.56	40.59	5.00	34.00	12
3	4.89	33.50	3.38	24.50	18
4	3.21	23.98	0.32	6.30	11

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 A .94
1.2.- FORMA	1.0 A .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 A .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 A .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 A .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 A .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA	1.0 A .88
3.2.- VÍAS ADOQUÍN HORMIGÓN ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 A .88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 A .93

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

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

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
VSH = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
FA = FACTOR DE AFECTACIÓN
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

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

2.- Valor de edificaciones.

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO							
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO, BIENIO 2024- 2025							
Constante de reposición:	20.4500						
	27.4500						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.61	Madera Común	0.215	Madera Común	0.4336	Pozo Ciego	0.109
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Caña	0.161	Canalización Aguas Servidas	0.153
Hierro	1.412	Madera Fina	1.423	Madera Fina	2.501	Canalización Aguas Lluvias	0.153
Madera Común	0.702	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.3511	Arena-Cemento	0.285	Canalización Combinado	0.549
Caña	0.497	Tierra	0	Tierra	0.158		
Madera Fina	0.53	Mármol	3.521	Grafiado	0.425	Baños	
Bloque	0.468	Marmeton (Terrazo)	2.192	Champiado	0.404	No tiene	0
Ladrillo	0.468	Marmolina	1.3375	Fibro Cemento	0.663	Letrina	0.0531
Piedra	0.468	Baldosa Cemento	0.5	Fibra Sintética	2.212	Baño Común	0.0708
Adobe	0.468	Baldosa Cerámica	0.738	Estuco	0.6505	Medio Baño	0.1027
Tapial	0.468	Parquet	1.7019			Un Baño	0.133
		Vinyl	0.4812	Cubierta		Dos Baños	0.266
Vigas y Cadenas		Duela	0.5794	No Tiene	0	Tres Baños	0.39
No tiene	0	Tablon / Gress	1.7019	Arena-Cemento	0.31	Cuatro Baños	0.532
Hormigón Armado	0.935	Tabla	0.265	Baldosa Cemento	0.4752	+ de 4 Baños	0.666
Hierro	0.57	Azulejo	0.649	Baldosa Cerámica	0.6227		
Madera Común	0.369	Cemento Alisado	0.3511	Azulejo	0.649	Eléctricas	
Caña	0.117			Fibro Cemento	0.7104	No tiene	0
Madera Fina	0.617	Revestimiento Interior		Teja Común	0.791	Alambre Exterior	0.594
		No tiene	0	Teja Vidriada	1.24	Tubería Exterior	0.625
Entre Pisos		Madera Común	0.9388	Zinc	0.422	Empotradas	0.646
No Tiene	0	Caña	0.3795	Polietileno	0.8165		
Hormigón Armado(Losa)	0.95	Madera Fina	3.726	Domos / Traslúcido	0.8165		
Hierro	0.633	Arena-Cemento (Enlucido)	0.424	Ruberoy	0.8165		
Madera Común	0.387	Tierra	0.24	Paja-Hojas	0.1434		
Caña	0.137	Marmol	2.995	Cady	0.117		
Madera Fina	0.422	Marmeton	2.115	Tejuelo	0.409		
Madera y Ladrillo	0.37	Marmolina	1.235				
Bóveda de Ladrillo	1.197	Baldosa Cemento	0.6675	Puertas			
Bóveda de Piedra	1.197	Baldosa Cerámica	1.224	No tiene	0		
		Azulejo	2.3243	Madera Común	0.642		
Paredes		Grafiado	1.136	Caña	0.015		
No tiene	0	Champiado	0.634	Madera Fina	1.3062		
Hormigón Armado	0.9314	Piedra o Ladrillo Hormamental	2.9412	Aluminio	1.662		
Madera Común	1.0241			Enrollable	0.863		
Caña	0.36	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	1.0201		
Madera Fina	1.665	No tiene	0	Madera Malla	0.03		
Bloque	0.814	Madera Fina	0.4354	Tol Hierro	1.169		
Ladrillo	1.2239	Madera Común	0.8196				
Piedra	0.693	Arena-Cemento (Enlucido)	0.197	Ventanas			
Adobe	0.605	Tierra	0.1097	No tiene	0		
Tapial	0.513	Marmol	1.1843	Hierro	0.305		
Bahareque	0.413	Marmetón	1.1843	Madera Común	0.169		
Fibro-Cemento	0.7011	Marmolina	1.1843	Madera Fina	0.5977		
		Baldosa Cemento	0.2227	Aluminio	0.6829		
Escalera		Baldosa Cerámica	0.406	Enrollable	0.237		
No Tiene	0	Grafiado	0.519	Hierro-Madera	1		
Hormigón Armado	0.101	Champiado	0.2086	Madera Malla	0.063		
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Aluminio	2.4751				
Hormigón Simple	0.094	Piedra o Ladrillo Hormamental	0.7072	Cubre Ventanas			
Hierro	0.088	Cemento Alisado	2.5242	No tiene	0		
Madera Común	0.069			Hierro	0.185		
Caña	0.0251	Revestimiento Escalera		Madera Común	0.087		
Madera Fina	0.089	No tiene	0	Caña	0		
Ladrillo	0.044	Madera Común	0.03	Madera Fina	0.5153		
Piedra	0.06	Caña	0.015	Aluminio	0.4121		
		Madera Fina	0.0293	Enrollable	0.629		
Cubierta		Arena-Cemento	0.017	Madera Malla	0.021		
No Tiene	0	Tierra	0.0039				
Hormigón Armado (Losa)	2.0257	Marmol	0.103	Closets			
Hierro (Vigas Metálicas)	1.0309	Marmetón	0.0601	No tiene	0		
Estereoestructura	11.791	Marmolina	0.0402	Madera Común	0.3203		
Madera Común	0.7817	Baldosa Cemento	0.031	Madera Fina	0.882		
Caña	0.2121	Baldosa Cerámica	0.0623	Aluminio	0.7689		
Madera Fina	1.0196	Grafiado	0.3531	Tol Hierro	0.4436		
		Champiado	0.3531				
		Piedra o Ladrillo hornamental	0.049				

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

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

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100);
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y,
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación, su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m², se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de: (a) *estable*, (b) *a reparar* y (c) *obsoleto*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural BIENIO 2024-2025							
Años cumplido s	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe /Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.9	0.9	0.89	0.88	0.86	0.85	0.83
11-12	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.8	0.78
13-14	0.85	0.83	0.82	0.81	0.78	0.76	0.74
15-16	0.82	0.8	0.79	0.77	0.74	0.72	0.69
17-18	0.8	0.78	0.76	0.74	0.71	0.68	0.65
19-20	0.77	0.75	0.73	0.7	0.67	0.64	0.61
21-22	0.75	0.73	0.71	0.68	0.64	0.61	0.58
23-24	0.72	0.7	0.68	0.65	0.61	0.58	0.54
25-26	0.7	0.68	0.66	0.63	0.59	0.56	0.52
27-28	0.68	0.65	0.63	0.6	0.56	0.53	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.42	0.38	0.36	0.32	0.27	0.24	0.2
73-76	0.41	0.37	0.35	0.31	0.26	0.23	0.19
77-80	0.41	0.37	0.34	0.3	0.26	0.22	0.19
81-84	0.4	0.36	0.33	0.29	0.25	0.21	0.18
85-88	0.4	0.36	0.33	0.29	0.25	0.21	0.18
89	0.39	0.35	0.32	0.28	0.24	0.2	0.17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

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

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles: $BI=0$; $BI \neq 0$; $BI=VP$.

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

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

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

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es del CERO PUNTO SETENTA POR MIL (0.70 X 1000)

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

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

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

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

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año,** aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará **el pago con base al Catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente **un recibo provisional.**

El **vencimiento** de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año.**

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

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

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el diez por ciento (10%) de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

- a) Impuesto a los predios rurales; y,
- b) Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

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

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

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

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

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

Con este propósito, el Concejo Municipal aprobará lo siguiente:

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

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

1.- Valor de terrenos

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

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

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

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P – Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);

- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.10
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.20
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.20
4	SECTOR HOMOGÉNEO 7.30

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.10	37754	33336	28918	24500	19680	15262	10844	7230
SH 4.20	63180	55787	48393	41000	32934	25541	18148	12098
SH 5.20	25898	22867	19837	16806	13500	10469	7439	4959
SH 7.30	9748	8607	7467	6326	5081	3941	2800	1867

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

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO	1.0 A 0.98
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.99
MUY IRREGULAR	0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.0 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	1.00
CABECERA CANTONAL	0.987
CABECERA PARROQUIAL	0.976
ASENTAMIENTO URBANOS	0.960
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001 a 0.0500	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	

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

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

1.- Valoración individual del terreno.

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

FA = FACTOR DE AFECTACIÓN

VSH = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FAGEO = FACTORES GEOMÉTRICOS

FAT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FAAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FAAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FACS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FASB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Valor de terreno =

Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

2.- Valor de edificaciones.

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones;

sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO					
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL BIENIO 2024-2025					
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS	INSTALACIONES
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados	Sanitarias
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	No tiene
Hormigón Armado	2.8778	Madera Común	0.2215	Madera Común	0.446
Pilotes	1.4837	Caña	0.0778	Caña	0.1658
Hierro	1.4826	Madera Fina	1.4657	Madera Fina	2.576
Madera Común	0.7371	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.4547	Arena-Cemento	0.2936
Caña	0.5219	Tierra	0	Tierra	0.1627
Madera Fina	0.5565	Mármol	3.6266	Grafiado	0.4378
Bloque	0.4914	Marmetón (Terrazo)	2.2578	Champiado	0.4161
Ladrillo	0.4914	Marmolina	1.3776	Fibro Cemento	0.6829
Piedra	0.4914	Baldosa Cemento	0.515	Fibra Sintética	2.2784
Adobe	0.4914	Baldosa Cerámica	0.7601	Estuco	0.67
Tapial	0.4914	Parquet	1.753		
		Vinyl	0.4956	Cubierta	
Vigas y Cadenas		Duela	0.5968	No Tiene	0
No tiene	0	Tablon / Gress	1.753	Arena-Cemento	0.3193
Hormigón Armado	0.9631	Tabla	0.273	Baldosa Cemento	0.4895
Hierro	0.5871	Azulejo	0.6685	Baldosa Cerámica	0.6414
Madera Común	0.3801	Cemento Alisado	0.3616	Azulejo	0.6685
Caña	0.1205			Fibro Cemento	0.7317
Madera Fina	0.6355	Revestimiento Interior		Teja Común	0.8147
		No tiene	0	Teja Vidriada	1.2772
Entre Pisos		Madera Común	0.967	Zinc	0.4347
No Tiene	0	Caña	0.3909	Polietileno	0.841
Hormigón Armado (Losa)	0.9785	Madera Fina	3.8378	Domos / Traslúcido	0.841
Hierro	0.625	Arena-Cemento (Enlucido)	0.4367	Rubero y	0.841
Madera Común	0.3986	Tierra	0.2472	Paja-Hojas	0.1477
Caña	0.1411	Mármol	3.0849	Cady	0.1207
Madera Fina	0.4347	Marmetón	2.1785	Tejuelo	0.4213
Madera y Ladrillo	0.3811	Marmolina	1.2721		
Bóveda de Ladrillo	1.2329	Baldosa Cemento	0.6875	Puertas	
Bóveda de Piedra	1.2329	Baldosa Cerámica	1.2607	No tiene	0
		Azulejo	2.394	Madera Común	0.6613
Paredes		Grafiado	1.1701	Caña	0.0155
No tiene	0	Champiado	0.653	Madera Fina	1.3454
Hormigón Armado	0.9593	Piedra o Ladrillo Hormamental	3.0294	Aluminio	1.7119
Madera Común	1.0548			Enrollable	0.8889
Caña	0.3708	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	1.237
Madera Fina	1.715	No tiene	0	Madera Malla	0.0309
Bloque	0.8384	Madera Fina	0.4485	Tol Hierro	1.2041
Ladrillo	1.2606	Madera Común	0.8442		
Piedra	0.7131	Arena-Cemento (Enlucido)	0.2029	Ventanas	
Adobe	0.6232	Tierra	0.113	No tiene	0
Tapial	0.5284	Mármol	1.2198	Hierro	0.3142
Bahareque	0.4254	Marmetón	1.2198	Madera Común	0.1741
Fibro-Cemento	0.7221	Marmolina	1.2198	Madera Fina	0.6156
		Baldosa Cemento	0.2294	Aluminio	0.7034
Escalera		Baldosa Cerámica	0.4182	Enrollable	0.2441
No Tiene	0	Grafiado	0.5346	Hierro-Madera	1.03
Hormigón Armado	0.104	Champiado	0.2149	Madera Malla	0.0649
Hormigón Ciclopeo	0.0877	Aluminio	2.5494		
Hormigón Simple	0.0968	Piedra o Ladrillo Hormamental	0.7284	Cubre Ventanas	
Hierro	0.0906	Cemento Alisado	2.5999	No tiene	0
Madera Común	0.0711			Hierro	0.1906
Caña	0.0259	Revestimiento Escalera		Madera Común	0.0896
Madera Fina	0.0917	No tiene	0	Caña	0
Ladrillo	0.0453	Madera Común	0.0309	Madera Fina	0.5308
Piedra	0.0618	Caña	0.0155	Aluminio	0.4245
		Madera Fina	0.0302	Enrollable	0.6479
Cubierta		Arena-Cemento	0.0175	Madera Malla	0.0216
No Tiene	0	Tierra	0.004		
Hormigón Armado (Losa)	2.0865	Mármol	0.1061	Closets	
Hierro (Vigas Metálicas)	1.3483	Marmetón	0.0619	No tiene	0
Estereoestructura	12.1447	Marmolina	0.0414	Madera Común	0.3299
Madera Común	0.8052	Baldosa Cemento	0.0319	Madera Fina	0.9085
Caña	0.2185	Baldosa Cerámica	0.0642	Aluminio	0.792
Madera Fina	1.0502	Grafiado	0.3637	Tol Hierro	0.4569
		Champiado	0.3637		
		Piedra o Ladrillo hormamental	0.0503		

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

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

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es del CERO PUNTO SETENTA POR MIL (0.70 X 1000).

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

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

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

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

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, 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.

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

Art. 45.- COSTO DE LA TASA POR EMISIÓN DEL TÍTULO.- La tarifa por los servicios técnicos administrativos por gastos en la emisión del título de predio urbano y rural es de 3.00 dólares.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para los avalúos de áreas que no tengan el valor base del terreno determinando de acuerdo a sus propias características, se tomará como referencia los valores de la tierra urbana según el nivel de urbanización y obras de infraestructura con el que cuente el lote y en caso de la tierra rural según el tipo de asentamiento y de acceso vial con que cuente la parcela en cuestión.

SEGUNDA.- En caso de avalúos para declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, venta de lotes con categoría de bienes de dominio privado de propiedad del GADMDO, el Subproceso de Avalúos y Catastros, realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y 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 en el marco de valoración mínima y máxima establecida para cada valor unitario, base constante en los planos de valor de la tierra urbana y rural anexos en esta Ordenanza.

Una vez actualizado el avalúo, de diferir con el valor inicial que constaba en la base catastral, deberá efectuarse una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años.

TERCERA.- En lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetarán en lo que fuere aplicable a las disposiciones del Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y más normativa vigente y que no se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, de manera particular la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastro Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2022-2023, expedida por el anterior Concejo Municipal del cantón Sevilla de Oro.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, a los 14 días del mes de Diciembre de 2023.



Md. Vet. Byron Rubio Heras.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO.**



Abg. Paola Tapia Cárdenas.
**SECRETARIA GENERAL
Y DE CONCEJO DEL GADMSO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. La suscrita secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, GADMSO, **CERTIFICA** que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, fue aprobada en sesión extraordinaria en primera instancia de fecha 08 de Diciembre de 2023 y 14 de Diciembre de 2023, en segunda instancia respectivamente; fecha última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Sevilla de Oro, 14 de Diciembre de 2023.



Abg. Paola Tapia Cárdenas.
**SECRETARIA GENERAL
Y DE CONCEJO DEL GADMSO**

Sevilla de Oro a los 14 días del mes de Diciembre del año dos mil veinte y tres; a las 11H40 pm., **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Abg. Paola Tapia Cárdenas.
**SECRETARIA GENERAL
Y DE CONCEJO DEL GADMSO**

ALCALDIA DEL GADMSO.- VISTOS: Sevilla de Oro, a los 18 días del mes de Diciembre del año dos mil veinte y tres; a las 11H30 am., **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente ordenanza Ejecútese y Publíquese.- hágase saber.-



Md. Vet. Byron Rubio Heras.
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO.**

La suscrita secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, GADMSO, **CERTIFICA** que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, fue sancionado por parte del señor Alcalde del cantón Sevilla de Oro, a los 18 días del mes de diciembre de dos mil veinte y tres: a las 11H30 am.



Abg. Paola Tapia Cárdenas.
**SECRETARIA GENERAL
Y DE CONCEJO DEL GADMSO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

IM/FA

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.