

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Isabela: Para la prevención, control y sanción por la contaminación ambiental originada por la emisión de ruidos, provenientes de fuentes fijas y móviles** 2
- **Cantón Sucre: Que regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2024 - 2025** 16
- 111-GADMT Cantón Tena: Sustitutiva a la Ordenanza de Creación de la Dirección de Desarrollo Social del GADMC, con la que se modifica a Dirección de Desarrollo Social y Económico** 71
- **Cantón Yantzaza: 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** 87



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISABELA

CONSIDERANDO

Que, el artículo 14 de la Carta Fundamental del Estado, determina que se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;

Que, el artículo 32 de la Constitución de la República, dispone que la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir;

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

Que, el artículo 258 de la Constitución establece que la provincia de Galápagos tendrá un gobierno de régimen especial y que su planificación y desarrollo se organizará en función de un estricto apego a los principios de conservación del patrimonio natural del Estado y del Buen Vivir, de conformidad con lo que la ley determine;

Que, la Constitución de la República, en el artículo 264 establece que los gobiernos municipales tendrán competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, por lo que, en el ámbito de sus competencias y territorio, en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, la Constitución de la República, en el artículo 393 tipifica que el Estado garantizará la seguridad humana a través de políticas y acciones integradas, para asegurar la convivencia pacífica de las personas, promover una cultura de paz y prevenir las formas de violencia y discriminación y la comisión de infracciones y delitos. La planificación y aplicación de estas políticas se encargará a órganos especializados en los diferentes niveles de gobierno.

Que, el artículo 397 de la constitución, numeral dos, determina que se deberán establecer mecanismos efectivos de prevención y control de la contaminación ambiental, de recuperación de espacios naturales degradados y de manejo sustentable de los recursos naturales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 399 establece la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, debiendo articularse a través del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental.

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su literal K, establece que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GAD) las de regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales.

Que, el COOTAD en su artículo 57, literal a), señala que al Concejo Municipal le corresponde 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;

Que, el artículo 104 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con lo dispuesto en sus Disposiciones Transitorias Vigésima Sexta y Vigésima Octava, establece que la provincia de Galápagos constituye un régimen especial de gobierno en razón de sus particularidades ambientales y por constituir patrimonio natural de la humanidad; su territorio será administrado por un consejo de gobierno, en la forma prevista en la Constitución, este Código y la ley que regule el régimen especial de Galápagos;

Que, el COOTAD en su artículo 431, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de manera concurrente establecerán las normas para la gestión integral del ambiente y de los desechos contaminantes que comprende la prevención, control y sanción de actividades que afecten al mismo;

Que, el artículo 6, numeral 13 de la Ley Orgánica de la Salud, señala que se regulará, vigilará y tomarán medidas destinadas a proteger la salud humana ante los riesgos y daños que pueden provocar las condiciones del ambiente;

Que, el artículo 112 de la Ley Orgánica de Salud manifiesta que los municipios desarrollarán programas y actividades de monitoreo de la calidad del aire, para prevenir su contaminación por emisiones provenientes de fuentes fijas, móviles y de fenómenos naturales. Los resultados del monitoreo serán reportados periódicamente a las autoridades competentes a fin de implementar sistemas de información y prevención dirigidos a la comunidad.

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Salud dispone que toda actividad laboral, productiva, industrial, comercial, recreativa y de diversión; así como las viviendas y otras instalaciones y medios de transporte, deben cumplir con lo dispuesto en las respectivas normas y reglamentos sobre prevención y control, a fin de evitar la contaminación por ruido, que afecte a la salud humana.

Que, el Art. 392 del Código Orgánico Integral Penal tipifica como una contravención de tránsito de séptima clase, cuando un conductor usa inadecuada y reiteradamente la bocina u otros dispositivos sonoros, contraviniendo las normas previstas en las normas de tránsito y demás normas aplicables, referentes a la emisión de ruidos. Dicha contravención es sancionada con multa equivalente al cinco por ciento de un salario básico unificado del trabajador general y 3 reducción de uno punto cinco puntos en su licencia de conducir

Que, el Código Orgánico del Ambiente, reformado el 21 de agosto del 2018, en el artículo 27, numeral 10, establece que en el marco de sus competencias ambientales exclusivas y concurrentes corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales el ejercicio de las siguientes facultades, en concordancia con las políticas y normas emitidas por los Gobiernos Autónomos Provinciales y la Autoridad Ambiental Nacional, controlar el cumplimiento de los parámetros ambientales y la aplicación de normas técnicas de los componentes agua, suelo, aire y ruido;

Que, el Código Orgánico del Ambiente, en su artículo 269, numeral 4 dentro de las prohibiciones en zona de playa y franja adyacente de titularidad del Estado, la generación de ruidos emitidos por fuentes fijas o móviles, superiores a los niveles permisibles regulados para el efecto, salvo aquellos que se originen en situaciones de emergencia, maniobras militares, seguridad o defensa nacional así como aquellos en intensidad tolerable emanados de eventos turísticos o artísticos que cuenten con las debidas autorizaciones;

Que, la Ley de Gestión Ambiental, en sus artículos 13, 19, 21, 22 y 23 establece a los Municipios, como organismos descentralizados de gestión ambiental, que elaborarán políticas ambientales locales, calificarán

las actividades que causen impactos ambientales, realizarán evaluaciones ambientales con el objeto de garantizar las condiciones de tranquilidad pública, y la mitigación de impactos ambientales.

Que, el artículo 224 del Acuerdo Ministerial 061 determina que la Autoridad Ambiental Competente, en cualquier momento podrá evaluar o disponer al Sujeto de Control la evaluación de la calidad ambiental por medio de muestreos del ruido ambiente y/o de fuentes de emisión de ruido que se establezcan en los mecanismos de evaluación y control ambiental.

Que, el Acuerdo Ministerial 097-A, publicado en el Registro Oficial No. 387 de fecha 4 de noviembre de 2015, determina los niveles máximos de emisión de ruido emitido al medio ambiente por fuentes fijas y móviles.

Que, el artículo 264 de la Constitución, señala que los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isabela precautelar la salud y el bienestar de la población que está siendo afectada por la contaminación ambiental producida por la emisión de ruido;

Que, el ruido es un contaminante que altera o modifica las características del ambiente perjudicando la salud y el bienestar humano y el estado psicológico de las personas;

Que, es necesario prevenir, evaluar y controlar la emisión de ruidos para evitar las consecuencias adversas que producen;

En ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución de la República en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 letra a) y

567 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD;

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales,

EXPIDE:

ORDENANZA PARA LA PREVENCIÓN, CONTROL Y SANCIÓN POR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL ORIGINADA POR LA EMISIÓN DE RUIDOS, PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS Y MÓVILES EN EL CANTÓN DE ISABELA.

TITULO I ASPECTOS GENERALES

CAPITULO I DEL OBJETO, ÁMBITO, AUTORIDAD AMBIENTAL.

Artículo. 1.- Objeto.- Esta ordenanza tiene por objeto prevenir, controlar y sancionar la contaminación acústica generada por la emisión de ruido proveniente de fuentes fijas y móviles, que afecten la salud y calidad de vida de la población del cantón Isabela, en el marco del ordenamiento jurídico ambiental nacional.

Artículo. 2.- Ámbito de aplicación y alcance.- Esta ordenanza será aplicable en la jurisdicción del cantón Isabela dirigido a las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, cuyas actividades produzcan u originen emisiones contaminantes de ruido, provenientes de fuentes móviles o fijas tales como: Bares, Karaokes, Discotecas, Centros de Diversión Nocturna, Centros de Tolerancia, Locales Comerciales, uso

múltiple, turístico, residencial, de servicios y/o eventos públicos que emitan ruido, Industrias, Talleres, Parque automotor y todas aquellas actividades que produzcan este impacto ambiental.

En el caso de fuentes móviles, el alcance será únicamente al ruido proveniente del uso de perifoneo, alto parlante, escapes modificados o en mal estado, bocinas, cornetas; y alarmas de vehículos motorizados.

Artículo. 3.- Autoridades responsables. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cantón de Isabela, a través de la Dirección de Gestión Ambiental y Comisaría Municipal, será la encargada de aplicar esta ordenanza en lo relativo al monitoreo, prevención y control de la emisión de ruido originados en las fuentes fijas y móviles.

Artículo. 4.- Instituciones de apoyo. - La Dirección de Gestión Ambiental con el apoyo de Comisaría de Policía, Policía Nacional y otras instituciones, según requerimiento específico, efectuarán operativos de control de las emisiones de ruidos provocados por fuentes móviles y fijas en la jurisdicción cantonal.

Artículo. 5.- Ámbito de competencia. - La Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos dentro de sus ámbitos de competencia, realizará las inspecciones correspondientes necesarias para determinar:

- a. Los efectos molestos y peligrosos en las personas, producidos por la contaminación generada por emisiones de ruido en el cantón de Isabela;
- b. La planeación, programas, reglamentos y normas que deban ponerse en práctica para prevenir y controlar las causas de la contaminación originada por la emisión de ruido.
- c. El nivel de presión sonora, banda de frecuencia, duración y demás características de la contaminación originada por la emisión de ruido en las zonas industriales, turísticas, comerciales, residenciales, centros educativos, uso público, áreas de distracción nocturna y lugares de descanso.

CAPITULO II DE LAS DEFINICIONES

Artículo. 6.- Definición. - Para los fines de esta ordenanza, se entiende por:

- BANDA DE FRECUENCIAS.- Intervalo de frecuencia donde se presentan componentes preponderantes de ruido 5.
- DECIBEL (dB).- Unidad dimensional utilizada para expresar el logaritmo de la razón entre una cantidad medida y una cantidad de referencia. El decibel es utilizado para describir niveles de presión, de potencia o de intensidad sonora.
- PUNTOS CRÍTICOS DE AFECTACIÓN (PCA).- Sitios o lugares, cercanos a una FFR, ocupados por receptores sensibles (humanos, fauna, etc.) que requieren de condiciones de tranquilidad y serenidad. La definición de cercano en esta norma no se refiere a una distancia en metros, sino se refiere a los sitios o lugares en los cuales se escucha el ruido proveniente de una FFR.
- GENERADORES DE ELECTRICIDAD DE EMERGENCIA (FFR de uso emergente).- Para propósitos de esta norma, el término designa al conjunto mecánico de un motor de combustión interna y un generador de electricidad, instalados en una ubicación fija o que puedan ser transportados e instalados en un lugar específico, y que es empleado para la generación de energía eléctrica de emergencia en instalaciones tales como edificios de oficinas y/o de apartamentos, centros comerciales, hospitales, clínicas, industrias, etc.

- FUENTE EMISORA DE RUIDO (FER).- Toda actividad, operación o proceso que genere o pueda generar emisiones de ruido al ambiente, incluyendo ruido proveniente de seres vivos.
- FUENTE FIJA DE RUIDO (FFR).- Para esta norma, la fuente fija de ruido se considera a una fuente emisora de ruido o a un conjunto de fuentes emisoras de ruido situadas dentro de los límites físicos y legales de un predio ubicado en un lugar fijo o determinado. Ejemplo de estas fuentes son: metal mecánicas, lavaderos de carros fábricas, terminales de buses, discotecas, etc.
- FUENTE MÓVIL DE RUIDO (FMR).- Para efectos de la presente norma, se entiende como fuentes móviles de ruido a todo vehículo motorizado que pueda emitir ruido al medio ambiente. Si una FMR se encontrarse dentro de los límites de una FFR será considerada como una FER perteneciente a esta última.
- Motorizados: Aquel medio de desplazamiento terrestre, con propulsión propia, que se encuentra por su naturaleza destinado al transporte o traslado de personas o cosas y sujeto a la obligación de obtener permiso de circulación para transitar.
- No motorizados: Los vehículos no motorizados son aquellos que se desplazan con fuerza de propulsión que no proviene de un motor.
- Bocinas: es aquella herramienta destinada a producir una alerta o un aviso sobre el destinatario de la misma.
- Parlantes o altavoces: son transductores eléctricos que convierten la corriente de electricidad en una onda sonora.
- Uso Múltiple: Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que queden coexistir residencias, comercio, servicios, artesanías domésticas, industrias de bajo impacto y equipamientos compatibles, el cual será evaluado bajo los niveles máximos permisibles del Uso de Suelo Uso Múltiple tal como lo indica la norma técnica del Texto Unificado de Legislación Secundaria de Ministerio del Ambiente (TULSMA).
- Uso Turístico Intensivo: De acuerdo a su definición, permite el desarrollo de servicios turísticos, por lo tanto, será evaluado bajo los niveles máximos permisibles del Uso de Suelo Comercial tal como menciona la norma técnica del Texto Unificado de Legislación Secundaria de Ministerio del Ambiente (TULSMA).
- Uso Turístico Residencial y Ambiental: permite el desarrollo de actividades turísticas de baja intensidad e impacto sin transformar aquellos sitios que todavía mantienen su estado natural.
- NIVEL DE PRESIÓN SONORA (L o NPS).- Diez veces el logaritmo decimal del cuadrado del cociente de una presión sonora cuadrática determinada y la presión acústica de referencia, que se obtiene con una ponderación frecuencial y una ponderación temporal normalizadas. Para efectos de la presente norma la ponderación a usarse será la A o C según el caso y, constante del tiempo LENTO o IMPULSIVO.
- NIVEL DE PRESIÓN SONORA CONTINUO EQUIVALENTE (Leq).- Es aquel nivel de presión sonora constante que, en el mismo intervalo de tiempo, contiene la misma energía total que el ruido medido y corresponde a diez veces el logaritmo decimal del cuadrado del cociente de una presión sonora cuadrática media durante un intervalo de tiempo determinado y la presión acústica de referencia, que se obtiene con una ponderación frecuencial normalizada.
- RUIDO ESPECÍFICO.- Es el ruido generado y emitido por una FFR o una FMR. Es el que se cuantifica y evalúa para defectos del cumplimiento de los niveles máximos de emisión de ruido establecidos en esta norma a través del LKeq (Nivel de Presión Sonora Continua Equivalente Corregido).
- RUIDO RESIDUAL O DE FONDO.- Es el ruido que existe en el ambiente donde se lleva a cabo la medición en ausencia del ruido específico en el momento de la medición.

- RUIDO TOTAL.- Es aquel ruido compuesto por el ruido específico y el residual.
- RUIDO IMPULSIVO.- Ruido caracterizado por breves incrementos importantes de la presión sonora. La duración de un ruido impulsivo es generalmente inferior a 1 s.
- PERIFONEO.- Es la acción de emitir por los medios de altoparlantes, altavoces o cornetas un mensaje o un aviso.
- PLAN DE ACCIÓN PARA MITIGAR.- Conjunto de los procedimientos que tienden a eliminar o reducir los ruidos que pueden captarse en el exterior y son producidos en el interior de un establecimiento ya sea industrial, comercial, artesanal, individual o servicios, y otros. 6
- SONIDO.- Movimiento de vibración longitudinal que se puede percibir por los nervios auditivos.
- RESPONSABLE DE LA FUENTE DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL POR EFECTOS DEL RUIDO.- Es toda persona física o moral, pública o privada, natural o jurídica, que sea responsable legal de la operación, funcionamiento o administración de cualquier fuente que emita ruido contaminante.
- RUIDO.- Unión estadísticamente desordenado de sonidos que pueden provocar una pérdida de audición o ser nocivo para la salud o entrañar otro tipo de peligro.
- SINIESTRO.- Es la manifestación de una avería, destrucción fortuita o pérdida importante que sufre una propiedad debido a un hecho súbito e imprevisto.
- ALARMAS.- Es un dispositivo eléctrico o electrónico que emite una señal acústica y/o luminosa que advierte de posibles problemas de intrusión o allanamiento a propiedad de bienes muebles o inmuebles.

CAPITULO III

VALORACIÓN DE NIVELES DE RUIDO PROVOCADOS POR FUENTES FIJAS Y MÓVILES EMISORAS.

Artículo. 7.- Criterios Generales.- En ejercicio de las facultades establecidas en la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos se regirá a la siguiente norma:

Ninguna fuente fija de ruido, emitirá o transmitirá niveles de ruido ambiente, superiores a los límites que se establece en la normativa ambiental nacional.

En el caso de fuentes móviles, los parámetros de ruido serán establecidos de acuerdo a los instructivos de la Revisión Técnica vehicular, vigentes para cada año; normativa vigente y de las competencias otorgadas al GAD Municipal de Isabela, de acuerdo a la realidad del Cantón.

Artículo. 8.- Metodología de medición.- La medición de niveles de ruido se sujetará a la metodología establecida en la normativa ambiental nacional vigente.

Artículo. 9.- Niveles máximos de ruido permitidos para fuentes fijas de ruido.- Los niveles de ruido máximos permisibles, serán los definidos en la normativa ambiental nacional vigente.

Los niveles máximos permisibles están fijados en función del tipo de zona según el uso de suelo y horario. Para determinar la zona de uso del suelo, se aplicará lo definido en la normativa de uso de ocupación de suelo vigente en el Cantón de Isabela o normativa aplicable.

Cuando la actividad comercial, industrial, de servicio individual o domicilio, se encuentre emplazados en una zona en la que se determine usos de suelo múltiple o combinados, se tomará como referencia el nivel de presión sonora equivalente (LKeq) más bajo de cualquiera de los usos de suelo que componen la combinación.

Los niveles de ruido permitido y que aplique la presente ordenanza se actualizarán automáticamente y de forma vinculante a la regulación que realice la Autoridad Ambiental Nacional.

CAPITULO IV
NIVELES MÁXIMOS DE EMISIÓN DE RUIDO PARA FUENTES FIJAS DE RUIDO.

Artículo. 10.- Niveles máximos de ruido.- El nivel de presión sonora continua equivalente corregido, LKeq en decibeles, obtenido de la evaluación de ruido emitido por una FFR, no podrá exceder los niveles que se fijan en la Tabla 1 TUSLA, de acuerdo al uso del suelo en el que se encuentre el punto de medición.

Los niveles de ruido permitidos y que aplique la presente Ordenanza se actualizará automáticamente y de forma vinculante a la regulación que realice la Autoridad Ambiental Nacional Vigente (TULSMA), que son definidos en la siguiente tabla:

TABLA DE MEDICION DE RUIDO

TIPO DE ZONA SEGÚN USO DE SUELO	LIMITES DE PRESIÓN SONORA EQUIVALENTE NPS eq [dB(A)]	
	DE 06H00 A 20H00	DE 20H00 A 06H00
Zona hospitalaria y educativa	55	45
Zona Residencial	60	50
Zona Residencial mixta	65	55
Zona Comercial	65	55
Zona Comercial mixta	70	60
Zona Industrial	75	65
Zonas de Preservación de Hábitat	60	50

CAPITULO V
DE LAS ACTIVIDADES DE USO INDUSTRIAL, USO MULTIPLE, TURÍSTICO, AMBIENTAL, RESIDENCIAL, DE SERVICIOS Y/O EVENTOS EN ESPACIOS PÚBLICOS.

Artículo. 11.- Colocación de letrero. Los establecimientos de alimentos y bebidas turísticos y no turísticos, que por su naturaleza en el desarrollo de su actividad genere ruido, deberá tener un letrero identificador del nivel de decibeles máximos permitido. El mismo deberá ser ubicado en un lugar visible para los usuarios.

Artículo. 12.- Música en vivo en establecimientos de alimentos y bebidas turísticos y no turísticos.

Los establecimientos de alimentos y bebidas turísticos y no turísticos, podrán realizar música en vivo siempre que cuenten con el permiso otorgado por la Comisaría Municipal adaptándose a los decibeles máximos permitidos en la presente ordenanza de acuerdo al uso de suelo.

Artículo. 13.- El propietario de todo establecimiento de alimentos y bebidas turísticos y no turísticos, así como el de almacenes, talleres, industrias, comercios, negocios o establecimientos públicos o privados, no podrá en el desarrollo de sus actividades generar ruidos superiores a los niveles máximos permitidos en la presente ordenanza, de acuerdo a la zonificación prevista; el incumplimiento será sancionado según lo previsto en la presente normativa.

Artículo. 14.- Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, podrá utilizar alto parlante, o equipos de sonido a volúmenes altos, o cualquier otro medio que sobrepase los niveles máximos permitidos de ruido.

Artículo. 15.- Los establecimientos de diversión nocturna turísticos y no turísticos, así como las actividades de uso industrial, dispondrán de barreras contra el ruido para evitar que éste se propague hacia los colindantes, manteniendo los niveles de ruido establecidos en la normativa vigente.

Artículo. 16.- Actuación inspectora previo a la obtención de la patente: A los efectos de armonizar la actuación inspectora, los niveles de ruidos transmitidos, medidos y calculados, que excedan de los valores fijados en la presente ordenanza, se clasificarán en:

-Aceptable, cuando no se sobrepasen los valores límites establecidos.

-No aceptable, cuando se sobrepasen los valores límites establecidos

CAPITULO VI DE LAS ALARMAS

Artículo. 17.- Sistema de alarmas. - Para efectos de la presente ordenanza se conciben como alarmas a los sistemas y dispositivos acústicos sonoros instalados tanto en bienes muebles como inmuebles, que emiten ruido al ambiente.

Artículo. 18.- Aviso de activación. – Los propietarios/as de bienes inmuebles, que cuenten con sistemas y dispositivos acústicos sonoros, dispondrán de un servicio de aviso de activación de alarma inmediata otorgada por la empresa o compañía de seguridad, a través de una llamada o notificación por cualquier medio.

Artículo. 19.- Responsabilidad. – Será de total responsabilidad de los propietarios/as o representantes legales, mantener los sistemas de alarma en perfecto estado de funcionamiento y uso.

Se considera mal funcionamiento de alarma cuando se active de manera prolongada o reiterada, sin que sus propietarios/as la apague, y que no haya ocurrido un siniestro sobre el bien inmueble y será sancionado conforme se establece en el artículo de sanciones.

CAPÍTULO VII RUIDO EMITIDO POR SISTEMAS DE AUDIO PARA PERIFONEO Y REGULARIZACIÓN DE USO DE ALTO PARLANTES U OTROS DISPOSITIVOS SONOROS.

Artículo. 20.- De los sistemas de audio instalados en los vehículos para perifoneo. – Los sistemas de audio instalados en los vehículos particulares, públicos, comerciales y por cuenta propia constituyen dispositivos sonoros de fuentes emisoras de ruido al ambiente. Deberán obtener el certificado correspondiente por parte de la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Isabela, para su autorización de actividades de perifoneo sean con fines educativos, culturales, sociales, políticos y sanitarios, en el horario de 09h00 a 19h00, buscando siempre el cumplimiento de los límites máximos permisibles que permitan precautelar el bienestar ciudadano.

Artículo. 21.- Regularización de uso de altoparlante y otros dispositivos de sonido.- Las actividades industriales, comerciales, artesanales, individuales o de servicios, que se encuentren ubicados en el perímetro urbano del cantón Isabela, que utilicen altoparlantes y otros dispositivos de sonido como dispositivos de publicidad, podrán ser usados solamente al interior de sus locales, en horarios desde las 09h00 hasta 19h00, siempre y cuando no sea de forma continua y dentro de los niveles máximos permisibles y autorizados por la Dirección de Gestión Ambiental y Comisaría Municipal del Cantón Isabela, de acuerdo al uso de suelo.

TITULO II ÁMBITOS DE COMPETENCIA

CAPITULO VII DE LA PREVENCIÓN, MONITOREO, CONTROL.

Artículo. 22.- Medidas de educación y difusión. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isabela, a través de la Dirección de Gestión Ambiental y Dirección de Comunicación, ejecutarán campañas de información, educación y difusión de planes, proyectos o actividades tendientes a concientizar a la población sobre la contaminación ambiental por ruido y las medidas de prevención y mitigación que puedan ser aplicables, dentro de los ámbito y aspectos que son de su competencia.

Artículo. 23.- Mecanismo de monitoreo. Corresponde a la Dirección de Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isabela la elaboración, monitoreo y evaluación de un mapa de ruido que será actualizado cada cuatro años como una herramienta estratégica para la gestión del control de la contaminación acústica y la planificación territorial.

Artículo. 24.- Control. – La Dirección de Gestión Ambiental con el apoyo de Comisaría de Policía, Policía Nacional y otras instituciones, según requerimiento específico, realizará operativos de control y seguimientos que considere pertinentes; lo que podrá ser efectuado sin previo aviso, en la jurisdicción cantonal de Isabela.

La Comisaría Municipal será la encargada de sancionar las infracciones descritas de acuerdo a la presente Ordenanza.

Artículo. 25.- Coordinación interinstitucional para el control.- Para el cabal cumplimiento de la presente ordenanza el GAD Municipal del Cantón Isabela, a través de la Dirección de Gestión Ambiental, Comisaría Municipal, Consejo de Seguridad Ciudadana, Comisaría de Policía del cantón Isabela, en coordinación con la Policía Nacional, y todos los entes que en el futuro aporten para la correcta implementación de esta norma, supervisando la adecuada utilización de los bienes de uso público determinados en este instrumento legal.

Las entidades mencionadas, coordinarán sus acciones con la intendencia de policía, Ministerio de Salud, Ministerio de Turismo, y otras instituciones que sean necesarias su intervención.

El Gobierno Autónomo Descentralizado de Isabela, podrá en el ámbito de sus competencias coordinar acciones con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, y con otras entidades señaladas en este artículo para el efectivo cumplimiento de lo dispuesto en esta Ordenanza.

Artículo. 26.- Acción de control. - La negativa, resistencia, obstrucción o agresión física o verbal a funcionarios que realizan acción inspectora o comprobatoria o sus delegados; así como proporcionar información falsa, serán sancionados de conformidad a esta ordenanza; independientemente de la acción penal correspondiente.

Artículo. 27.- Acción popular. - Toda persona natural o jurídica, colectivo o grupo humano, puede como mecanismo de participación y corresponsabilidad, ejercer acciones de denuncia en la Dirección de Gestión Ambiental y Comisaría Municipal del Cantón Isabela.

CAPITULO IX DE LA COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO, INFRACCIONES Y SANCIONES.

SECCIÓN I

Artículo. 28.- Denuncias ciudadanas. - Cualquier persona podrá denunciar las infracciones ante el GAD Municipal del Cantón Isabela a través de la Comisaría Municipal y la Dirección de Gestión Ambiental, requiriendo para el trámite los siguientes datos;

- a) Ubicación de la fuente de contaminación, indicando calle, número, o en caso de sitios no urbanizados, la localización con datos para su identificación, de ser el caso anexar el croquis de la ubicación y/o fotografía como evidencia.
- b) Lapso (Horario, Frecuencia) en el que se produce la mayor emisión de ruido.
- c) Datos o clase de ruido, y daños o molestias causadas.
- d) En el caso de fuentes móviles de ruido, identificar el número de placa del vehículo.
- e) Otros.

Artículo. 28.- La Dirección de Gestión Ambiental, con apoyo de Comisaría Municipal de Isabela, luego de la recepción de la denuncia, realizará y efectuará la inspección de comprobación de la presunta infracción; esta evaluación se hará mediante la medición con el **sonómetro institucional** como medida de referencia, en caso de superar los límites permisibles, procederá a la notificación correspondiente, concediéndole el plazo no mayor a 15 días al presunto infractor para que tome los correctivos pertinente.

Artículo. 29.- Verificación del plazo.- Luego de concluido el plazo otorgado se realizará la verificación de cumplimiento, de persistir el problema la Dirección de Gestión Ambiental Municipal del cantón Isabela, elaborará el informe técnico para ser remitido a la Comisaría Municipal, para el juzgamiento correspondiente.

Artículo. 30.- De la competencia para conocer las infracciones originadas en fuentes fijas y móviles.
- Es competente para conocer las infracciones originadas por fuentes fijas y móviles, contempladas en la presente ordenanza y establecer sanciones administrativas relativas al juzgamiento, la Comisaría Municipal del Cantón de Isabela, de oficio, por denuncia, o por informe de los técnicos de la Dirección de Gestión Ambiental, procederá con el inicio del juzgamiento correspondiente.

Artículo. 31.- Inicio del proceso administrativo. - El procedimiento administrativo sancionador se sujetará a las normas contenidas en la Constitución de la Republica y el Código Orgánico Administrativo.

Las sanciones, según la infracción, se aplicarán sobre la base de la remuneración básica unificada del trabajador general, vigente a la fecha de juzgamiento.

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo. 32. Incumplimiento. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isabela tendrá potestad para sancionar las infracciones administrativas previstas en esta Ordenanza, cometidas por personas naturales o jurídicas.

Artículo. 33. Infracciones.- Se considerará infracciones aquellos actos que incurran en las prohibiciones o incumplan las disposiciones contenidas en esta Ordenanza. Las infracciones pueden ser leves, graves o muy graves, con las sanciones especificadas en la presente normativa.

1.-Leves:

- a) Superar hasta 5 dBA los límites de niveles sonoros máximos permitidos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 8 de la presente ordenanza;
- b) Colocar en el exterior de las casas y locales aparatos de megafonía o de cualquier dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo, aviso, distracción y análogos;
- c) El ejercicio de la actividad de establecimientos de diversión nocturna sin mantener las puertas interiores y exteriores del vestíbulo acústico cerradas mientras no exista paso de personas por ellas, así como las ventanas abiertas;
- d) No presentar los permisos para el desarrollo de los eventos del Art. 12 de la presente ordenanza;
- e) Desarrollar actuaciones no autorizadas en el espacio público (veredas) en las que se empleen elementos de percusión, amplificación o de reproducción sonora, o actuaciones musicales;
- f) Activación de alarma prolongada o reiterada, sin tener justificación alguna;
- g) El uso inadecuado de los dispositivos de alarmas;
- h) Las personas naturales o jurídicas, que disponen de un servicio de aviso de activación de alarma inmediata, que se encuentre en mal estado e incumpla los límites permisibles de ruido;
- i) Instalación y uso de sistema de audio en vehículos motorizados y no motorizados para perifoneo, salvo las excepciones mencionada en el artículo 20;
- j) Emisión de ruido en zona urbana, a través de campana, bocinas, timbres, silbatos, sirenas, cornetas, trompetas u otros dispositivos sonoros instalados en cualquier vehículo.

2. Graves:

- a) Superar los límites de niveles sonoros máximos permitidos de 6 hasta 10 dBA, según el uso de suelo y horarios;
- b) Superar los límites de niveles sonoros máximos permitidos de 6 hasta 10 dBA, según el uso de suelo y horarios;
- c) Realizar actividades y/o eventos públicos sin los permisos correspondientes de la presente ordenanza;
- d) No adoptar las medidas correctoras requeridas en el plazo otorgado o adoptarlas de forma incompleta;

- e) Negar la colaboración durante la intervención de las y los funcionarios, o incumplir con los requerimientos de la unidad de control, ya sea por parte de la o el propietario, administrador o encargado del establecimiento, así como por parte del inquilino o encargado del bien inmueble;

3. Muy grave:

- a) Realizar música en playas sin previo aviso y permiso otorgado por la Comisaría Municipal, previa la inspección de ruido por la Dirección Ambiental de Isabela.
- b) La agresión física o verbal a los funcionarios públicos de control, así como a los equipos, durante el proceso de control e inspección;
- c) Proporcionar información y documentación falsa o adulterada.

La reincidencia de una o más infracciones leves en diferentes actos Administrativos cometidas en el plazo de un año contados desde la notificación de la sanción impuesta y que haya sido declarado firme en acto administrativo.

Artículo. 34.- Sanciones

Infracciones leves:

- a) Multa del 20% de una Remuneración Básica Unificada de Galápagos (RBUG).
- b) Decomiso de los dispositivos sonoros que se encuentren en el espacio público.
- c) Retención de dispositivos sonoros en vehículos motorizados y no motorizados.

Infracciones graves:

- a) Multa del 50% de una Remuneración Básica Unificada de Galápagos (RBUG).
- b) Clausura del establecimiento por un período de 3 días.

Infracciones muy graves

- a) Multa de una Remuneración Básica Unificada de Galápagos (RGUG).
- b) Clausura del establecimiento por un período de 5 días.

Artículo. 35.- De la reincidencia en la comisión de infracciones ocasionadas por fuentes fijas. - La reincidencia en el cometimiento de cualquiera de las infracciones, será sancionada con una multa dos Remuneración Básica Unificada de Galápagos (RBUG), y el cierre temporal del establecimiento por 20 días; y en el caso de persistir en el cometimiento de la infracción por tercera ocasión se procederá a la clausura definitiva.

Art. 36.- Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del Art. 324 del COOTAD.

Art. 37.- Derogatoria. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía, y que se opongan a la presente ordenanza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Isabela, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR ALFREDO
MOROCHO CARAGUAY**

Ing. Víctor Alfredo Morocho Caraguay
ALCALDE GAD MUNICIPAL DE ISABELA



Firmado electrónicamente por:
**LUIS FERNANDO
PATINO PULLAGUARI**

Ab. Luis Fernando Patiño Pullaguari, Mgs.
SECRETARIO GENERAL GAD MUNICIPAL ISABELA

CERTIFICO: Que la presente “ORDENANZA PARA LA PREVENCIÓN, CONTROL Y SANCIÓN POR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL ORIGINADA POR LA EMISIÓN DE RUIDOS, PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS Y MÓVILES EN EL CANTÓN DE ISABELA”, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Isabela, en dos sesiones extraordinarias, el primer debate celebrada el 29 de diciembre del 2023 y el segundo debate el 30 de diciembre de 2023, conforme consta en las acta y resoluciones de las sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Isabela.- Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS FERNANDO
PATINO PULLAGUARI**

Ab. Luis Fernando Patiño Pullaguari, Mgs.
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA**

SECRETARÍA GENERAL.- En esta fecha remito la presente “ORDENANZA PARA LA PREVENCIÓN, CONTROL Y SANCIÓN POR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL ORIGINADA POR LA EMISIÓN DE RUIDOS, PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS Y MÓVILES EN EL CANTÓN DE ISABELA”, al Ingeniero Víctor Alfredo Morocho Caraguay, Alcalde del Cantón Isabela, para que la sancione o la observe como dispone la Ley. **CERTIFICO:** Isabela, 05 de enero del 2024.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS FERNANDO
PATINO PULLAGUARI**

Ab. Luis Fernando Patiño Pullaguari, Mgs.
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA.- De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIONO la presente “ORDENANZA PARA LA PREVENCIÓN, CONTROL Y SANCIÓN POR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL ORIGINADA POR LA EMISIÓN DE RUIDOS, PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS Y MÓVILES EN EL CANTÓN DE ISABELA”, y ordeno su PROMULGACIÓN en la Gaceta Oficial, en el portal WEB institucional y en el Registro Oficial, a los cinco días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.- Puerto Villamil, 05 de enero del 2024.



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR ALFREDO
MOROCHO CARAGUAY**

Ing. Víctor Alfredo Morocho Caraguay
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA**

CERTIFICO QUE: El Ingeniero Víctor Alfredo Morocho Caraguay, Alcalde del Cantón Isabela, firmó y sancionó la “ORDENANZA PARA LA PREVENCIÓN, CONTROL Y SANCIÓN POR LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL ORIGINADA POR LA EMISIÓN DE RUIDOS, PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS Y MÓVILES EN EL CANTÓN DE ISABELA”, el cinco de enero del año dos mil veinticuatro.- Puerto Villamil, 05 de enero del 2024.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS FERNANDO
PATINO PULLAGUARI**

**Ab. Luis Fernando Patiño Pullaguari, Mgs.
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ISABELA**



PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN SUCRE

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 Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Artículos 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 Artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Artículo 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 Artículos 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 Artículo 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 Artículo 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 principales indicadores 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 éstas 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.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Artículo 264 de la CRE, aún existen catastros inmobiliarios que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria, bajo la declaración del sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

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.

El Artículo 496 del COOTAD 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.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2024-2025**.

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCRE**

Considerando:

- Que**, el Artículo 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 Artículo 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*, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;
- Que**, el Artículo 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*
- Que**, el Artículo 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 Artículo 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 artículo 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 Artículo 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Artículo 265 de la CRE establece que *el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;*

Que, el Artículo 270 de la norma fundamental *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 Artículo 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone 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 Artículo 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...), 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 Artículo 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 Artículo 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, la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

Que, el Artículo 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 Artículo 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, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *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 Artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *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 Artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* 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, el Artículo 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* 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 Artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, 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 Artículo 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 Artículo 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 Artículo 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 Artículo 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 Artículo 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 Artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, *determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);*
- Que**, el Artículo 561 del COOTAD señala que *las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;*
- Que**, el Artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;*
- Que**, de conformidad con el Artículo 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**, conforme el Artículo 6 de la norma tributaria *ibídem*, *los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);*
- Que**, el Artículo 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;
- Que**, el Artículo 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los*

provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

Que, el Artículo 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Artículos 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, el Artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que, el Artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que, el Artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;*

Que, el indicado Artículo 56 *ibídem* también prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que, en el Artículo 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento

territorial, no puedan *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 Artículo 113 de la norma jurídica de tierras rurales *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el Artículo 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 Artículo 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, repuntando al poseedor (...) *dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

Que, en el Artículo 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 Artículo 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 Artículo 90 de la LOOTUGS, se 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 Artículo 100 de la LOOTUGS, se 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 Artículo 100 de la LOOTUGS 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 y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los Artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, en concordancia con los Artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN SUCRE

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 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 cantonal.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y urbanas del cantón Sucre, señaladas en la respectiva Ley de División Territorial, publicada en el Registro Oficial No. 350 del 22 de abril de 1897.

Son parroquias rurales del cantón Sucre, San Isidro y Charapotó; y, parroquias urbanas, Leonidas Plaza y Bahía de Caráquez, como cabecera cantonal.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
 - i. bienes de uso público, y
 - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Artículo 599 del Código Civil y el Artículo 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

Habrà 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.

Artículo 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos por ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos (2) tipos:

1. LA CODIFICACION CATASTRAL, que consiste en la clave catastral o 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 de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad 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 catastral 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 parroquia urbana o varias parroquias urbanas, en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por doce (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural) tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL, que se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta 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 el levantamiento y la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Artículo 265 la Constitución, concordante con el Artículo 142 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 del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

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

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Artículo 9.- DETERMINACIÓN.- Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo con los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

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

- a) **El valor del suelo:** 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:** 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:** se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los Artículos 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.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre.

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Artículos 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

Artículo 14.- RECLAMOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Artículos 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

Artículo 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Artículos 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 las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (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 ser presentadas hasta el 30 de noviembre; sin perjuicio de que las mismas sean realizadas directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre.

Al tenor de lo establecido en el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos municipales. Para la aplicación de este beneficio, solo se requerirá de la

presentación de la cédula de ciudadanía del beneficiario. En caso de que la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas anteriormente, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

De la misma forma, en atención a lo establecido en el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, 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, de conformidad con la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
DEL 30 % AL 49 %	60%
DEL 50 % AL 74 %	70%
DEL 75 % AL 84 %	80%
DEL 85 % AL 100%	100%

Artículo 16.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, se disminuye hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la presente Ordenanza.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la establecido en la Ordenanza de Estímulos Tributarios para atraer inversiones que favorezcan el desarrollo del Cantón Sucre publicada mediante Gaceta Municipal Nro. 017 del 04 de junio de 2012, en concordancia con el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo 17.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación de la contribución predial 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 Artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (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.

Artículo 18.- 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, 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 personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo 19.- LIQUIDACIÓN DE 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, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 20.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. A Multas y Costas.

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

Artículo 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 22.- 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.

Artículo 23.- 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 Artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 24.- 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 Artículo 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.

Artículo 25.- 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.

Artículo 26.- 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*

Artículo 27.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los Artículos 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 (Artículo 33, Ley de Incendios).

Artículo 28.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Artículo 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

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

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

- a. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón.

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

***CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
Año 2024 - 2025***

**BAHIA DE CARAQUEZ
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRIC	ALUMBR	RED VIAL	RED TELEF	ACERA Y BORDILL	RECOLEC DE BASUR	ASEO DE CALLES	PROME SECTOR	NRO DE MANZ
COB	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	23
DEF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
COB	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	32
DEF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
COB	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	31
DEF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
COB	63,31	77,55	100,00	100,00	87,73	100,00	78,00	100,00	100,00	89,62	30
DEF	36,69	22,45	0,00	0,00	12,27	0,00	22,00	0,00	0,00	10,38	
COB	36,06	50,34	100,00	100,00	55,58	100,00	46,89	100,00	100,00	76,54	27
DEF	63,94	49,66	0,00	0,00	44,42	0,00	53,11	0,00	0,00	23,46	
COB	24,80	50,40	100,00	50,00	21,67	100,00	0,00	100,00	100,00	60,76	22
DEF	75,20	49,60	0,00	50,00	78,33	0,00	100,00	0,00	0,00	39,24	
COB	20,29	43,42	100,00	100,00	21,71	100,00	0,00	100,00	100,00	65,05	11
DEF	79,71	56,58	0,00	0,00	78,29	0,00	100,00	0,00	0,00	34,95	
PROMEDIO	63,49	74,53	100,00	92,86	69,53	100,00	60,70	100,00	100,00	84,57	176
PROMEDIO	36,51	49,48	0,00	7,14	30,47	0,00	39,30	0,00	0,00	15,43	

LEONIDAS PLAZA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRIC	ALUMBR	RED VIAL	RED TELEF	ACERA Y BORDILL	RECOLEC DE BASUR	ASEO DE CALLES	PROME SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	16
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
COBERTURA	99,27	98,13	100,00	100,00	94,53	100,00	96,28	100,00	98,53	98,53	120
2	0,73	1,87	0,00	0,00	5,47	0,00	3,72	0,00	1,47	1,47	
COBERTURA	89,20	89,58	100,00	100,00	59,27	90,85	59,77	84,52	84,15	84,15	40
3	10,80	10,42	0,00	0,00	40,73	9,15	40,23	15,48	15,85	15,85	
COBERTURA	66,81	36,85	87,10	86,98	41,70	72,59	31,60	59,97	59,59	60,35	154
4	33,19	63,15	12,90	13,02	58,3	27,41	68,40	40,03	40,41	39,65	
COBERTURA	45,13	29,8	39,88	34,42	28,61	58,60	5,30	14,51	14,51	30,08	17
5	54,87	70,2	60,12	65,58	71,39	41,40	94,70	85,49	85,49	69,92	
PROME	88,82	81,14	96,78	96,75	73,88	90,86	71,91	86,12	85,57	85,76	347
PROME	11,18	18,86	3,22	3,26	26,13	9,14	28,09	13,88	14,43	14,24	

**SAN AGUSTIN – KM 20, LOS CARAS, PUERTO EBANO Y KM 16
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRIC	ALUMBR	RED VIAL	RED TELEF	ACERA Y BORDILL	RECOLEC DE BASUR	ASEO DE CALLES	PROME SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	93,16	0,00	98,86	100,00	53,71	94,09	44,82	90,73	76,73	72,46	42
1	6,84	100,00	1,14	0,00	46,29	5,91	55,18	9,27	23,27	27,54	
COBERTURA	71,76	0,00	81,52	70,09	28,07	41,91	7,39	17,04	41,74	39,95	43
2	28,24	100,00	18,48	29,91	71,93	58,09	92,61	82,96	58,26	60,05	
PROME	54,97	0,00	60,13	56,70	27,26	45,33	17,40	35,92	39,49	37,47	85
PROME	45,03	100,00	39,87	43,30	72,74	54,67	82,60	64,08	60,51	62,53	

**SAN CLEMENTE
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERG ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	74,40	0,00	100,00	98,98	51,02	81,24	25,24	100,00	100,00	71,70	13
1	25,60	100,00	0,00	1,02	48,98	18,76	74,76	0,00	0,00	28,30	
COBERTURA	74,40	0,00	98,15	98,15	51,02	81,24	25,24	100,00	100,00	48,11	2
2	25,60	100,00	1,85	1,85	48,98	18,76	74,76	0,00	0,00	51,89	
COBERTURA	74,40	0,00	88,46	86,38	45,00	55,00	5,00	100,00	100,00	17,19	17
3	25,60	100,00	11,54	13,62	23,36	45,00	95,00	0,00	0,00	82,81	
COBERTURA	74,40	0,00	88,46	86,38	35,60	46,00	4,00	99,38	99,38	17,19	53
4	25,60	100,00	11,54	13,62	64,40	54,00	96,00	0,62	0,62	82,81	
COBERTURA	74,40	0,00	88,46	86,38	30,53	30,53	2,02	97,67	97,67	17,19	18
5	25,60	100,00	11,54	13,62	69,47	69,47	97,98	2,33	2,33	82,81	
	74,40	0,00	88,46	86,38	26,70	26,70	0,00	89,47	89,47	17,19	28
6	25,60	100,00	11,54	13,62	73,30	73,30	77,00	77,00	77,00	82,81	
	74,40	0,00	88,46	86,38	24,11	24,11	0,00	23,00	23,00	17,19	57
7	25,60	100,00	11,54	13,62	75,89	75,89	65,30	65,30	65,30	82,81	
		0,00	88,46	86,38	20,94	20,94	0,00	34,70	34,70	17,19	21
8	100,00	100,00	11,54	13,62	79,06	79,06	100,00	65,30	65,30	82,81	
	18,97	0,00	86,00	7,41	19,00	1,80	0,00	15,32	15,32	17,19	5
9	81,03	100,00	14,00	92,59	81,00	98,20	100,00	84,68	84,68	82,81	
PROM	74,40	0,00	95,54	94,50	49,01	72,49	18,49	100,00	100,00	45,67	214
PROM	25,60	100,00	4,46	5,50	50,99	27,51	81,51	0,00	0,00	54,33	

**SAN JACINTO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERG ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	74,40	0,00	100,00	98,98	35,69	37,70	22,85	100,00	100,00	71,70	62
1	25,60	100,00	0,00	1,02	64,31	62,30	77,15	0,00	0,00	28,30	
COBERTURA	74,40	0,00	98,15	98,15	28,19	3,56	2,22	100,00	100,00	48,11	47
2	25,60	100,00	1,85	1,85	71,81	96,44	97,78	0,00	0,00	51,89	
COBERTURA	74,40	0,00	88,46	86,38	75,00	66,00	75,00	100,00	100,00	17,19	12

3	25,60	100,00	11,54	13,62	23,36	34,00	25,00	0,00	0,00	82,81	
COBERTURA	25,60	0,00	25,00	13,62	23,36	0,00	0,00	75,00	75,00		45
4	74,40	100,00	75,00	86,38	76,64	100,00	100,00	25,00	25,00	100,00	
COBERTURA	21,30	0,00	22,75	9,98	19,87	0,00	0,00	50,00	50,00		28
5	78,70	100,00	77,25	90,02	80,13	100,00	100,00	50,00	50,00	100,00	
PROM	74,40	0,00	95,54	94,50	46,29	35,75	33,36	100,00	100,00	45,67	194
PROM	25,60	100,00	4,46	5,50	53,71	64,25	66,64	0,00	0,00	54,33	

**EL PUEBLITO Y BLANCO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERG ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	80,00	100,00	100,00	100,00	39,18	100,00	5,82	87,39	87,39	71,70	43
1	20,00	0,00	0,00	0,00	60,82	0,00	94,18	12,61	12,61	28,30	
COBERTURA	80,00	90,00	97,34	97,30	23,76	59,36	0,00	42,04	42,04	48,11	40
2	20,00	10,00	2,66	2,70	76,24	40,64	100,00	57,96	57,96	51,89	
COBERTURA	68,00	75,00	59,65	57,38	25,91	23,54	0,00	24,00	24,00	17,19	42
3	32,00	25,00	40,35	42,62	74,09	76,46	100,00	76,00	76,00	82,81	
PROM	76,00	88,33	85,66	84,89	29,62	60,97	1,94	51,14	51,14	45,67	125
PROM	24,00	11,67	14,34	15,11	70,38	39,03	98,06	48,86	48,86	54,33	

**CHARAPOTO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERG ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	100,00	98,58	95,00	95,09	69,10	99,26	61,83	83,77	83,77	87,38	35
1	0,00	1,42	5,00	4,91	30,90	0,74	38,17	16,23	16,23	12,62	
COBERTURA	100,00	44,70	61,25	60,88	43,20	42,06	8,81	32,25	32,25	66,24	32
2	0,00	55,30	38,75	39,13	56,80	57,94	91,19	67,75	67,75	33,76	
COBERTURA	100,00	9,14	25,00	12,67	15,58	4,67	0,00	5,33	5,33	19,75	19
3	0,00	90,86	75,00	87,33	84,42	95,33	100,00	94,67	94,67	80,25	
PROM	100,00	50,81	60,42	56,21	42,62	48,66	23,55	40,45	40,45	57,79	86
PROM	0,00	49,19	39,58	43,79	57,38	51,34	76,45	59,55	59,55	42,21	

**CAÑITAS
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERG ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	45,25	27,25	28,00	100,00	80,00	71,70	23
DEF	0,00	0,00	0,00	0,00	54,75	72,75	72,00	0,00	20,00	28,30	
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	28,48	6,40	7,60	96,27	80,00	48,11	15
DEF	0,00	0,00	0,00	0,00	71,52	93,60	92,40	3,73	20,00	51,89	
COBERTURA	85,00	85,00	76,56	76,75	22,30	1,50	0,00	76,25	60,00	17,19	26
DEF	15,00	15,00	23,44	23,25	77,70	98,50	100,00	23,75	40,00	82,81	
PROM	95,00	95,00	92,19	92,25	32,01	11,72	11,87	90,84	73,33	45,67	64
PROM	5,00	5,00	7,81	7,75	67,99	88,28	88,13	9,16	26,67	54,33	

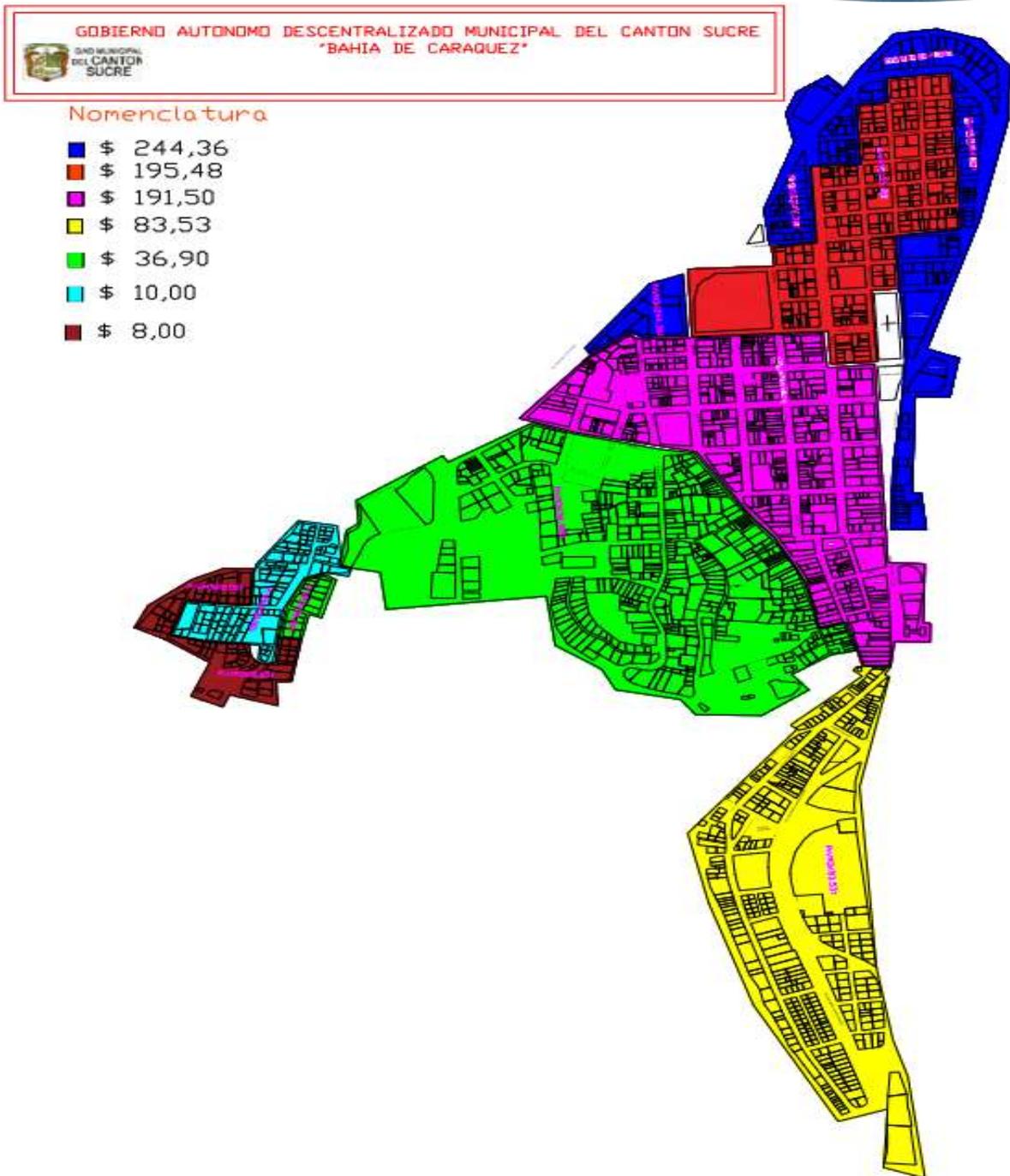
SAN ISIDRO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTAB	ALCANT	ENER ELECT	ALUMB	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS Y BORDILLO S	RECOL DE BASU	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
01 COB DEF	100,00	95,16	100,00	71,43	42,72	63,62	21,14	58,95	51,43	67,16	42
	0,00	4,84	0,00	28,57	57,28	36,38	78,86	41,05	48,57	32,84	
02 COB DEF	85,97	49,51	90,43	80,09	23,03	21,70	1,02	77,11	54,64	53,72	47
	14,03	50,49	9,57	19,91	76,97	78,30	98,98	22,89	45,36	46,28	
PROME D PROME D	61,99	48,23	63,48	50,50	21,92	28,44	7,39	45,35	35,36	40,29	89
	38,01	51,77	36,52	49,50	78,08	71,56	92,61	54,65	64,64	59,71	

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 2024 - 2025
AREA URBANA DE BAHIA DE CARAQUEZ

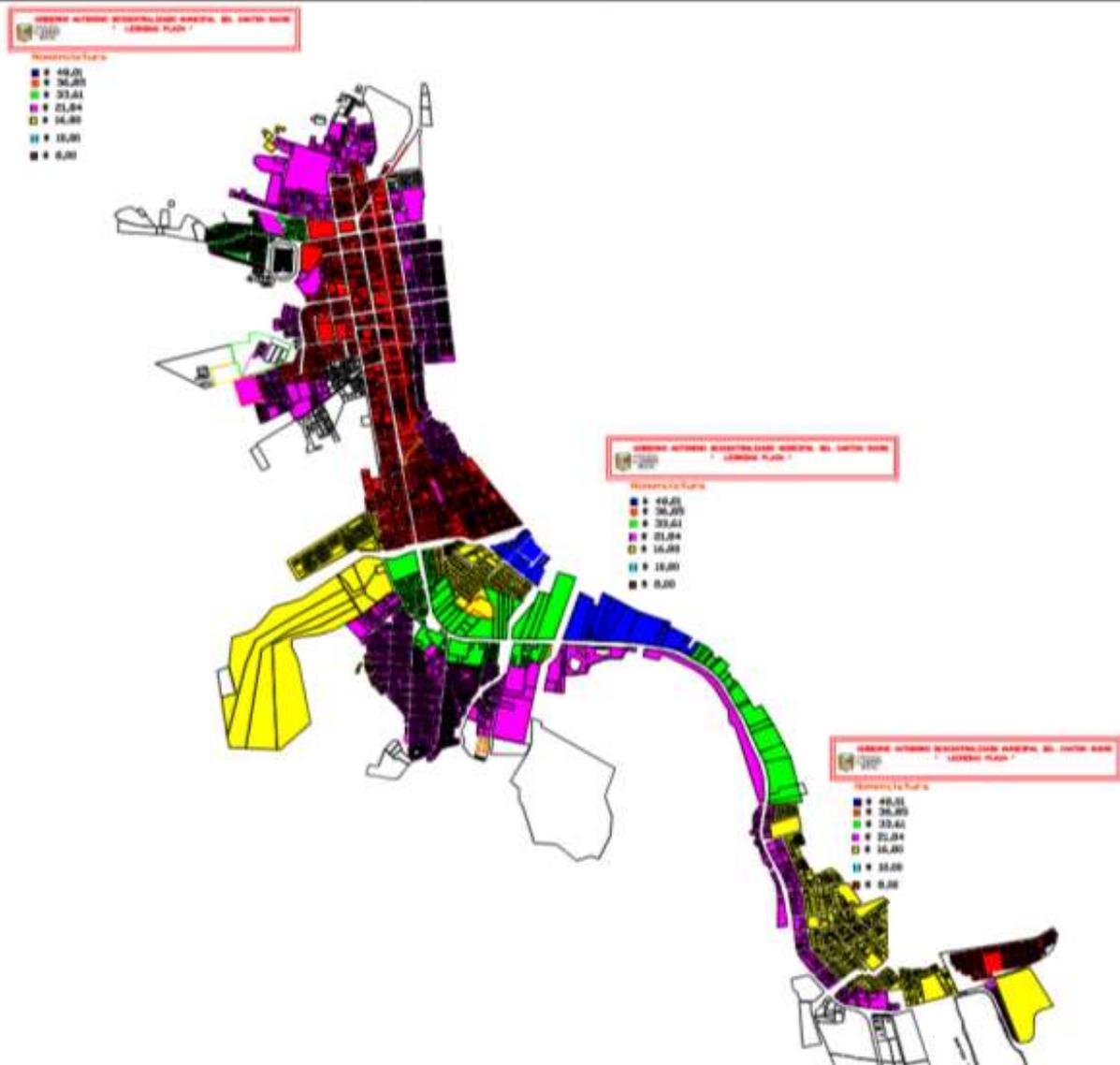
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
1	10	244,36	9,13	195,49	23
2	9,12	195,48	8,75	191,51	32
3	8,74	191,5	8,24	83,54	31
4	8,23	83,53	6,71	36,91	30
5	6,70	36,90	5,21	10,01	27
6	5,20	10,00	5,02	8,01	22
7	5,01	8,00	4,56	6,00	11



**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024 - 2025
AREA URBANA DE LEONIDAS PLAZA**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
1	9,43	48,01	8,53	36,86	16

2	8,53	36,85	7,50	33,62	120
3	7,49	33,61	7,00	21,85	40
4	6,99	21,84	5,86	16,81	154
5	5,85	16,80	1,88	14,50	17



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024 - 2025
AREA URBANA DE SAN AGUSTIN – KM 20, LOS CARAS, KM 16 Y PUERTO
EBANO

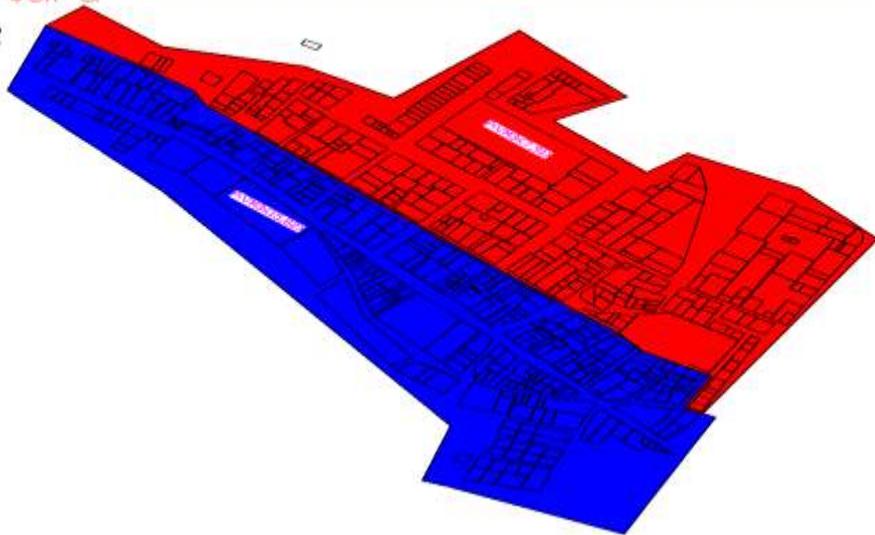
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
------------------	-----------------	----------	-----------------	----------	--------

1	7,50	15,82	5,50	7,92	42
2	5,49	7,91	3,00	5	43

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCRE
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCRE
 "SAN AGUSTIN - KM 20"

Nomenclatura

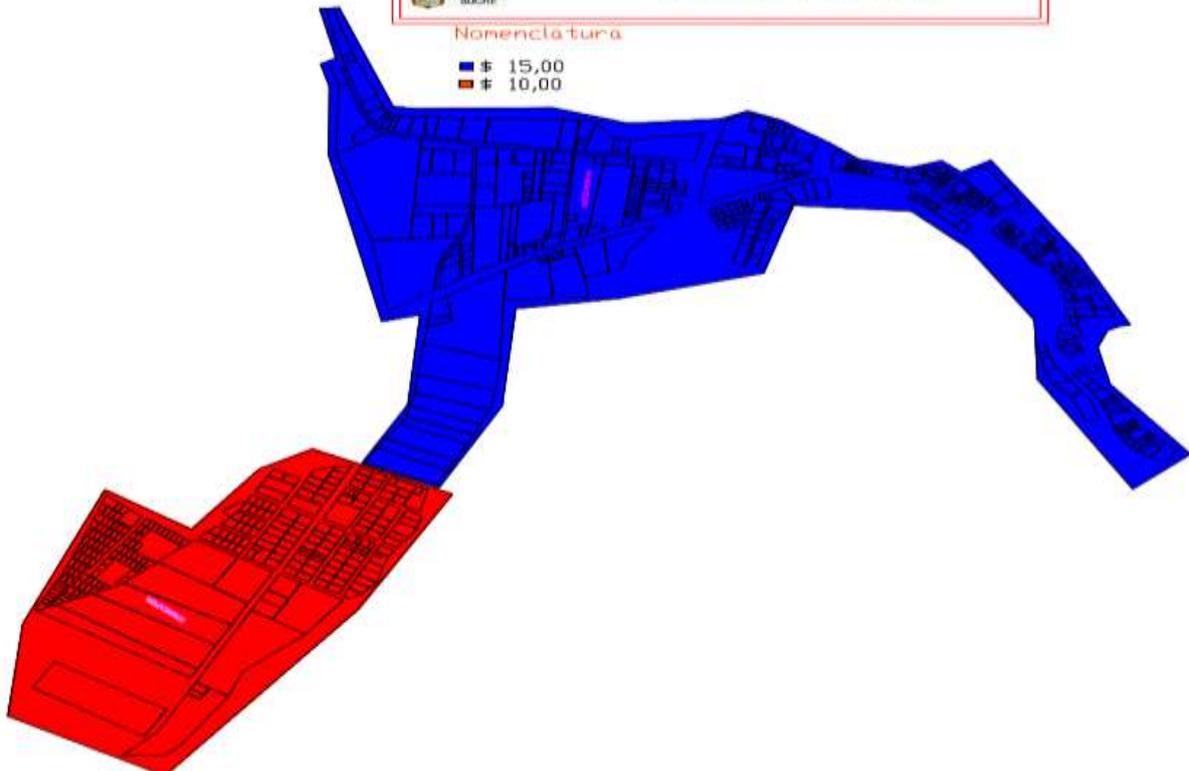
- \$ 15,82
- \$ 7,91



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCRE
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCRE
 "LOS CARAS, KM 16 PUERTO EBANO"

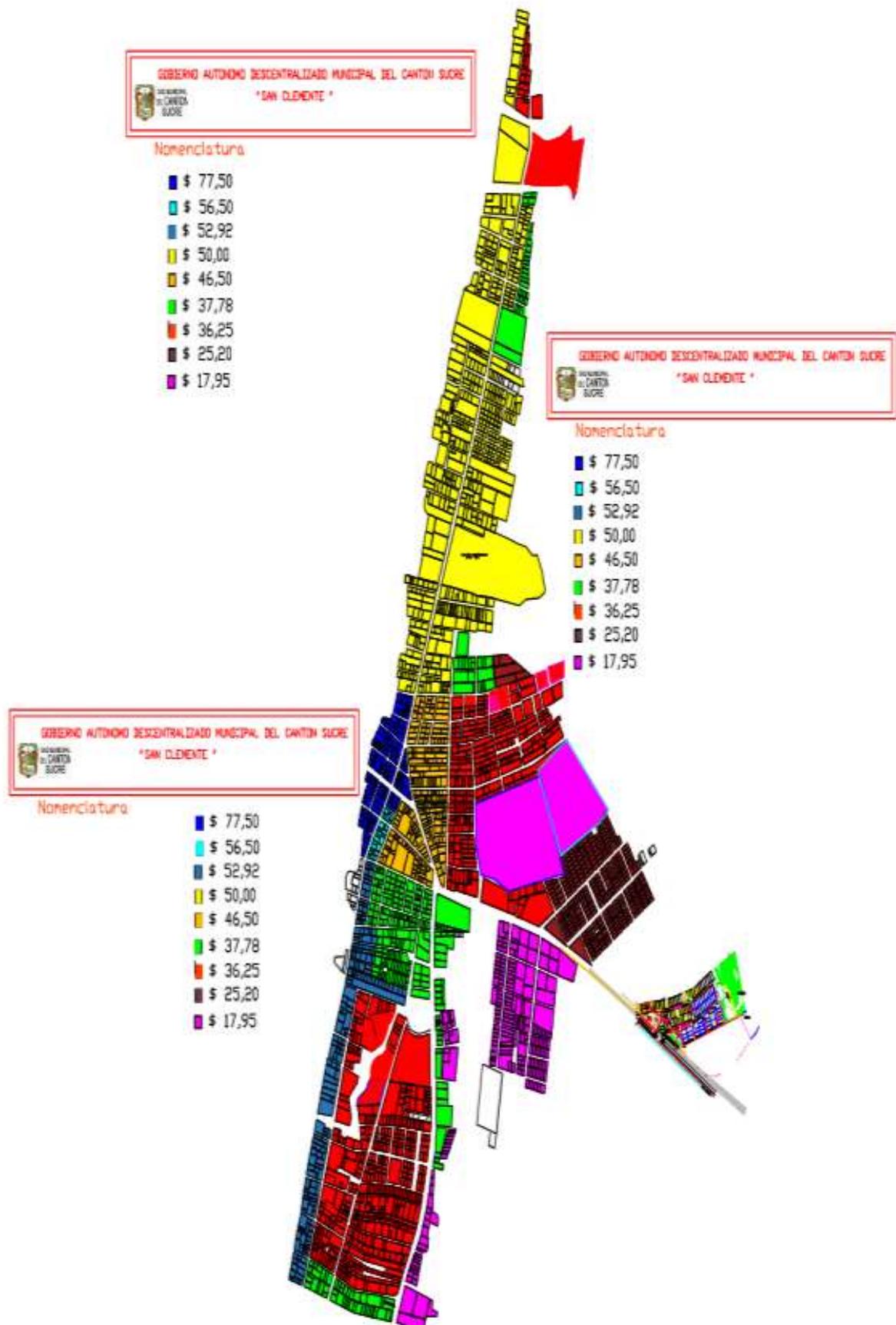
Nomenclatura

- \$ 15,00
- \$ 10,00



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024 - 2025
AREA URBANA DE SAN CLEMENTE

SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
1	7,60	77,50	7,00	56,51	13
2	6,99	56,50	6,85	52,93	2
3	6,86	52,92	6,000	50,01	17
4	5,99	50,00	5,000	46,51	53
5	4,99	46,50	4,50	37,79	18
6	4,49	37,78	4,00	36,26	28
7	3,99	36,25	3,600	25,21	57
8	3,59	25,2	3,000	17,96	21
9	2,99	17,95	2,36	14,50	5

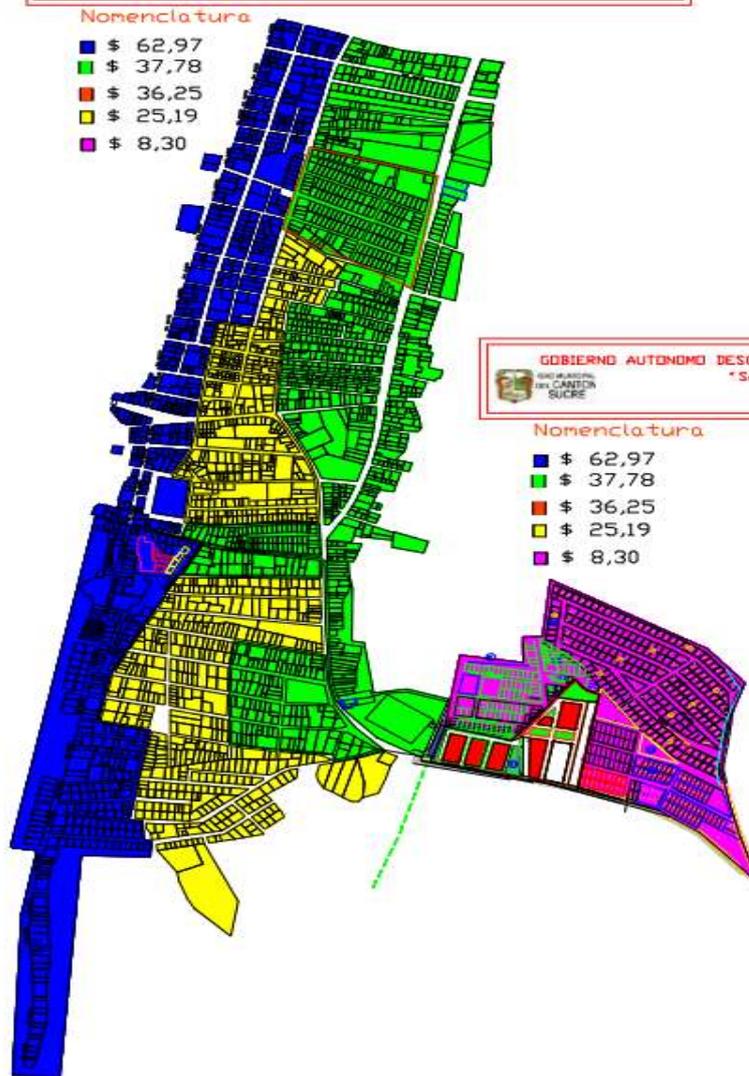


VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024 - 2025

AREA URBANA DE SAN JACINTO

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
1	7,60	62,97	6,21	37,79	62
2					
3	6,20	37,78	5,06	36,26	47
4	5,05	36,25	4,25	25,20	12
5					
6	4,24	25,19	3,69	8,31	45
7	3,68	8,30	2,55	6,75	28

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre
"SAN JACINTO"



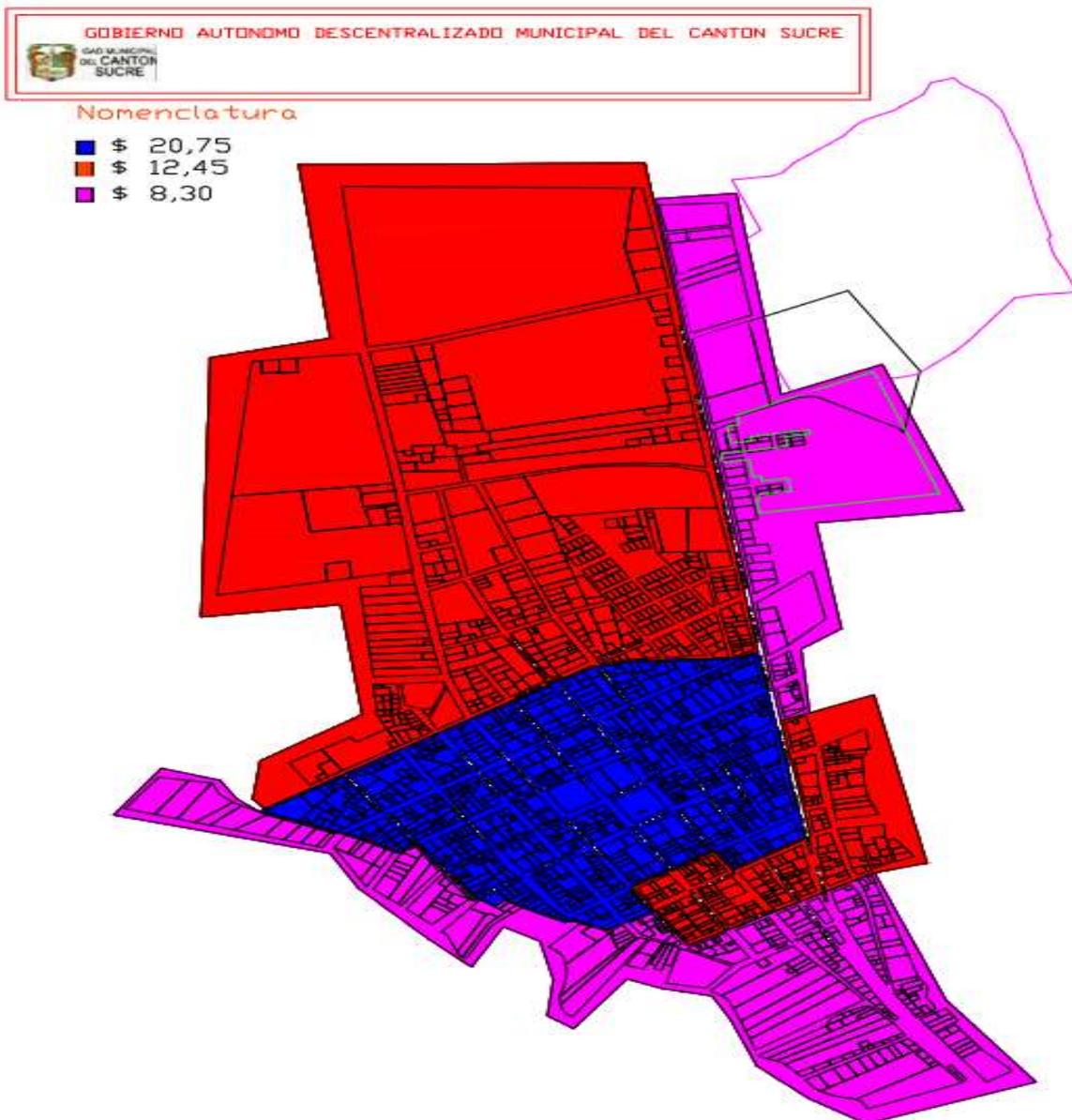
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre
"SAN JACINTO"

- Nomenclatura
- \$ 62,97
 - \$ 37,78
 - \$ 36,25
 - \$ 25,19
 - \$ 8,30

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024 - 2025

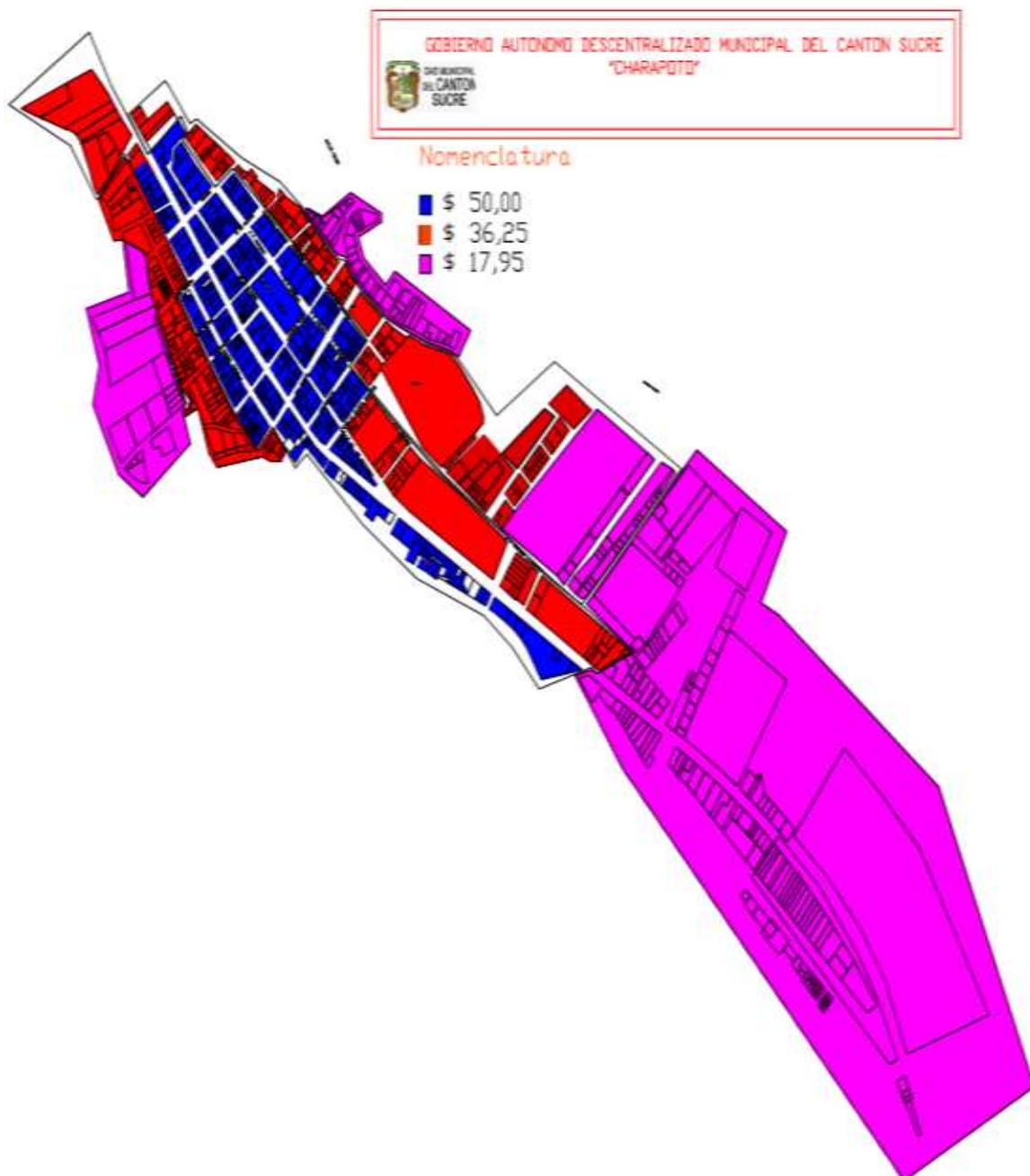
AREA URBANA DE EL PUEBLITO – EL BLANCO

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
1	5,05	20,75	4,25	12,46	43
2	4,24	12,45	3,70	8,31	40
3	3,68	8,30	2,55	6,55	42



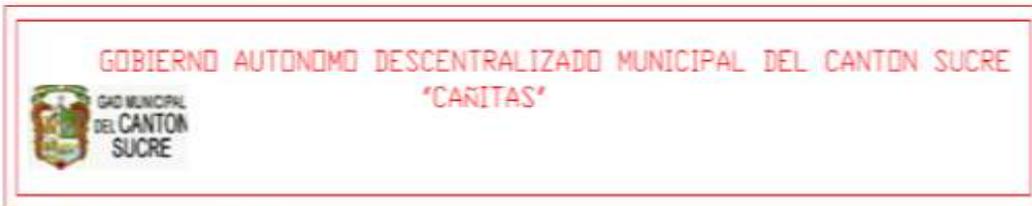
**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024 - 2025
AREA URBANA DE CHARAPOTO**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
1	8,83	50	6,56	36,26	23
2	6,55	36,25	4,19	17,96	15
3	4,18	17,95	3,16	13,5	26



**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024 - 2025
AREA URBANA DE CAÑITAS**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
1	5,05	14,58	4,25	8,76	23
2	4,24	8,75	3,70	5,84	15
3	3,68	5,83	2,55	3,50	26



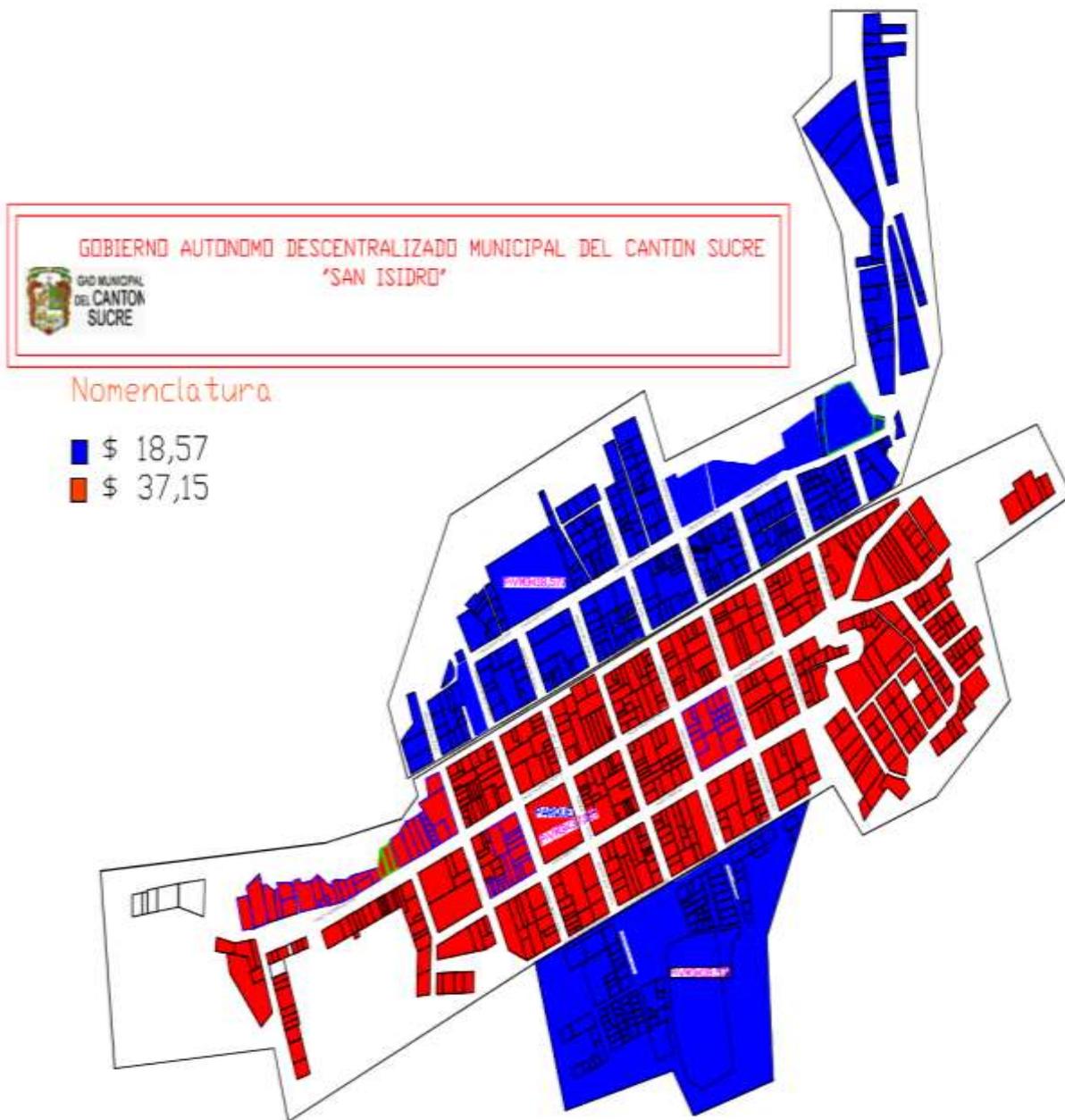
Nomenclatura

- \$ 14,58
- \$ 8,75
- \$ 5,83



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024 - 2025
AREA URBANA DE SAN ISIDRO

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	No. MZ
1	9,16	37,15	6,64	195,49	42
2	6,63	18,57	4,22	15	47



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

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

Habrán de considerarse éstos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
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 <i>Agua Potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía Eléctrica</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de Basura</i> <i>Aseo de Calles</i>	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 HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
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 constarán 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

Constante R	Valor
1 piso	
+ 1 piso	
Rubro Edificacion	Valor
ESTRUCTURA	

Rubro Edificacion	Valor
ACABADOS	

Rubro Edificacion	Valor
ACABADOS	

Rubro Edificacion	Valor
INSTALACIONES	

Columnas y Pilastras

No tiene	0
Hormigon armado	2,3032
Pilotes	1,413
Hierro	1,1743
Madera com	0,6324
Caña	0,4611
Madera fina	0,53
Bloque	0,4688
Ladrillo	0,4688
Piedra	0,5168
Adobe	0,4688
Tapial	0,4688

Vigas y Cadenas

No tiene	0
Hormigon Armado	0,7543
Hierro	0,4194
Madera com	0,2904
Caña	0,1127
Madera fina	0,617

Entre Pisos

Revestimiento de pisos

No tiene	0
Madera com	0,215
Caña	0,076
Madera Fina	1,423
Arena - cemento (cemento alisado)	0,345
Tierra	0
Marmol	3,017
Marmeton (f	2,112
Marmolina	1,338
Baldosa cem	0,482
Baldosa cera	0,711
Parquet	0,889
Vinyl	0,473
Duela	0,57
Tablon/gress	0,889
Tabla	0,313
Azulejo	0,649
Cemento alis	0,346

Revestimiento Interior

Tumbados

No tiene	0
Madera comun	0,426
Caña	0,161
Madera Fina	2,409
Arena - cemento	0,269
Tierra	0,155
Grafiado	0,4
Champiado	0,39
Fibro cemento	0,663
fibra sintetica	1,132
Estuco	0,64

Cubierta

No tiene	0
Arena - cemento	0,301
Baldosa cemento	0,533
Baldosa ceramica	0,945
Azulejo	0,649
Fibro cemento	0,697
Teja comun	0,766
Teja vidriada	1,204
Zinc	0,409

Sanitarios

No tiene	0,0000
Pozo ciego	0,1090
Canalizacion Aguas servidas	0,1530
Canalizacion Aguas lluvias	0,1530
Canalizacion combinacion	0,5490

Baños

No tiene	0,0000
Letrina	0,0310
Baño comun	0,0530
Medio Baño	0,0970
Un baño	0,1330
Dos baños	0,2660
Tres baños	0,3990
Cuatro baños	0,5320
+ de 4 baños	0,6660

Electricas

No tiene	0,0000
Alambre exterior	0,5940
Tuberia exterior	0,6250
Empotradas	0,6460

No tiene	0
Hormigon ar	0,4117
Hierro	0,2407
Madera com	0,1558
Caña	0,085
Madera fina	0,422
Madera y ladrillo	0,2182
Boveda de ladrillo	0,1491
Boveda de piedra	0,6277

PAREDES

No tiene	0
Hormigon armado	0,9314
Madera com	0,6249
Caña	0,3562
Madera fina	1,3114
Bloque	0,982
Ladrillo	1,2034
Piedra	0,6696
Adobe	0,4955
Tapial	0,4955
Bahareque	0,3124
Fibro - cemento	0,7011

ESCALERA

No tiene	0
Hormigon armado	0,0379
Hormigon ciclopeo	0,085
Hormigon Simple	0,0304
Hierro	0,0354
Madera com	0,0228

No tiene	0
Madera com	0,636
Caña	0,38
Madera fina	3,596
Arena cemento (enlucido)	0,41
Tierra	0,232
Marmol	2,995
Marmeton	2,115
Marmolina	1,235
Baldosa cem	0,668
Baldosa cera	1,224
Azulejo	1,091
Grafiado	1,097
Champiado	0,634
Piedra o ladrillo hornamental	2,891

Revestimiento Exterior

No tiene	0
Madera com	0,296
Madera fina	0,807
Arena cemento (0,191
Tierra	0,085
Marmol	1,166
Marmeton	1,166
Marmolina	1,166
Baldosa cemento	0,223
Baldosa ceramica	0,406
Grafiado	0,511
Champiado	0,209
Aluminio	1,186

Polietileno	0,817
Domos/traslucido	0,817
Ruberoy	0,817
Paja - hojas	0,114
Cady	0,117
Tejuelo	0,396

PUERTAS

No tiene	0
Madera comun	0,824
Caña	0,015
Madara fina	1,494
Aluminio	1,246
Enrollable	0,76
Hierro - madera	0,064
Madera malla	0,03
Tol hierro	0,899

VENTANAS

No tiene	0
Hierro	0,165
Madera comun	0,152
Madera fina	0,586
Aluminio	0,4
Enrollable	0,237
Hierro - madera	1
Madera malla	0,091

Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,0178
Piedra	0,0099

CUBIERTA

No tiene	0
Hormigon armado	1,9348
Hierro (vigas metalicas)	1,1342
Estereoestructura	11,573
Madera	0,5331
Caña	0,2082
Madera Fina	1,4011

Piedra o ladrillo	0,707
Cemento alisado	2,062

REVESTIMIENTO ESCALERA

No tiene	0
Madera com	0,011
Caña	0,015
Madera fina	0,06
Arena cemento (enlucido)	0,007
Tierra	0,004
Marmol	0,042
Marmeton	0,042
Marmolina	0,042
Baldosa cemento	0,012
Baldosa ceramica	0,062
Grafiado	0,353
Champiado	0,353
Piedra o ladrillo	0,048

CUBRE VENTANAS

No tiene	0
Hierro	0,178
Madera comun	0,346
Caña	0
Madera fina	0,75
Aluminio	0,404
Enrollable	0,495
Malla	0,021

CLOSET

No tiene	0
Madera comu	0,464
Mdera Fina	0,85
Aluminio	0,271
Tol hierro	0,126

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 multiplicándolo 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 DEPRECIACIÓN
Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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

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

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

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

AFECTACION	COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION		
	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
AÑOS CUMPLIDOS			
0-2	1	0,84 a 0,30	0

Artículo 29.- 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: $BI=0$; $BI \neq 0$; $BI=VP$.

Artículo 30.- 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 Artículo 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 (Artículo 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Artículo 31.- 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 Artículo 507 del COOTAD.

Artículo 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa progresiva que se detalla a continuación; calculado sobre el valor de la propiedad.

N°	Base	Excedente hasta	Tarifa Base	Fracción excedente
1	0	10,000.00	0	1,10
2	10,000.01	20,000.00	10.00	1,20
3	20,000.01	30,000.00	21.00	1,30
4	30,000.01	40,000.00	33.00	1,40
5	40,000.01	60,000.00	46.00	1,70
6	60,000.01	80,000.00	76.00	2,00
7	80,000.01	100,000.00	108.00	2,20
8	100,000.01	En adelante	148.00	2,70

Artículo 33.- 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 Artículo 505 del COOTAD.

Artículo 34.- 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.**

Artículo 35.- 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 Artículo 506 del

COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Artículo 36.- 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 Artículo 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

Artículo 37.- 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.

Artículo 38.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Artículos 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Artículo 39.- 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**.

Artículo 40.- 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*

Artículo 41.- 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 Cantonal aprobará:

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

Ésta 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 HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DEL CANTOON SUCRE

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.1
3	SECTOR HOMOGENEO 5.2
4	SECTOR HOMOGENEO 5.3

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:

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1

CLASE DE TIERRA	PUNTO PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES									
			0.000 - 0.0500 - 0.0500 - 0.1000	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 100.000	10.0000 - 200.000
			2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85
1	95	1,32	20412	18269	16126	13983	11841	9698	9236	8774	8313	7851
2	82	1,14	17619	15769	13920	12070	10220	8371	7972	7574	7175	6776
3	72	1	15470	13846	12222	10598	8974	7350	10000	6650	6300	5950
4	64	0,89	13751	12308	10864	9420	7977	6533	6222	5911	5600	5289
5	52	0,72	11173	10000	8827	7654	6481	5308	5056	4803	4550	4297
6	42	0,58	9024	8077	7130	6182	5235	4288	4083	3879	3675	3471
7	28	0,39	6016	5385	4753	4121	3490	2858	2722	2586	2450	2314
8	15	0,21	3223	2885	2546	2208	1870	1531	1458	1385	1313	1240

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.1

CLASE DE TIERRA	PUNTO PROM	COE F. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES										
			0.0000-0.0500	0.0500-0.1000	0.1000-0.1500	0.1500-0.2000	0.2000-0.2500	0.2500-0.5000	0.5000-10.000	1.0000-50.000	5.0000-100.000	10.0000-200.000	20.0000-500.000
			2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95
1	95	1,83	2695	2430	2165	1900	1635	1370	1313	1256	1199	1142	1085
2	85	1,63	2411	2174	1937	1700	1463	1226	1175	1124	1073	1022	971
3	72	1,38	2042	1842	1641	1440	1239	1038	995	952	909	865	822
4	64	1,23	1815	1637	1458	1280	1102	923	885	846	808	769	731
5	52	1	1475	1330	1185	1040	895	750	719	688	656	700	594
6	42	0,81	1191	1074	957	840	723	606	581	555	530	505	480
7	28	0,54	794	716	638	560	482	404	387	370	353	337	320
8	15	0,29	425	384	342	300	258	216	207	198	189	180	171

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.2

COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES									

CORR.	0.0000 -	0.0500 -	0.1000 -	0.1500 -	0.2000 -	0.2500 -	0.5000 -	1.0000 -	5.0000 -	10.0000 -	20.0000 -
	0.0500	0.100 0	0.150 0	0.200 0	0.250 0	0.500 0	10.00 0	50.00 0	100.00 0	200.00 0	500.00 0
	2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95
1,83	2264	2041	1819	1596	1373	1151	1103	1055	1007	959	911
1,58	1954	1762	1570	1378	1186	993	952	911	869	828	786
1,38	1716	1547	1378	1210	1041	872	836	800	763	727	691
1,23	1525	1375	1225	1075	925	775	743	711	678	646	614
1	1239	1117	995	874	752	630	604	578	551	600	499
0,81	1001	902	804	706	607	509	488	466	445	424	403
0,54	667	602	536	470	405	339	325	311	297	283	269
0,29	357	322	287	252	217	182	174	167	159	151	144

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES										
	0.0000 -	0.0500 -	0.1000 -	0.1500 -	0.2000 -	0.2500 -	0.5000 -	1.0000 -	5.0000 -	10.0000 -	20.0000 -
	0.0500	0.100 0	0.150 0	0.200 0	0.250 0	0.500 0	10.00 0	50.00 0	100.00 0	200.00 0	500.00 0
	2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95
1,83	4743	4276	3810	3344	2878	2412	2311	2211	2110	2010	1909
1,58	4094	3691	3289	2886	2484	2082	1995	1908	1821	1735	1648
1,38	3594	3241	2888	2534	2181	1828	1752	1675	1599	1523	1447
1,23	3195	2881	2567	2253	1939	1625	1557	1489	1422	1354	1286
1	2596	2341	2086	1830	1575	1320	1265	1210	1155	1400	1045
0,81	2097	1891	1685	1478	1272	1066	1022	977	933	888	844
0,54	1398	1260	1123	986	848	711	681	652	622	592	563
0,29	749	675	602	528	454	381	365	349	333	317	301

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 MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

<p>1.- GEOMÉTRICOS:</p> <p>1.1.FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR</p> <p>1.2.POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO RURALES</p> <p>1.3.SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 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</p>	<p>COEFICIENTES</p> <p>1.00 A 0.98</p> <p>1.00 A 0.96</p> <p>2.26 A 0.65</p> <p>Los factores de 2.26 a 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie, y disminuyen a mayor superficie del predio.</p> <p>Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.</p>
<p>2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE</p>	<p>1.00 A 0.96</p>
<p>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</p>	<p>1.00 A 0.96</p>

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:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

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 aplicarán los siguientes criterios:

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación} \\ \text{De aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

Artículo 42.- 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.

Artículo 43.- 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.**

Artículo 44.- 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 de **1,60 o/oo (UNO PUNTO SESENTA POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- 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, prorateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 46.- 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**.

Artículo 47.- 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 Artículo 512 del COOTAD.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre se reserva el derecho de realizar una actualización del catastro de predios urbanos y rurales de toda la jurisdicción cantonal durante el ejercicio fiscal 2024.

En caso de que se realice este proceso, para el ejercicio fiscal 2025, se deberá actualizar obligatoriamente el impuesto predial observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional, al tenor de lo establecido en los artículos 494, 496 y 497 del COOTAD.

SEGUNDA.- La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre, en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial por intermedio de su Jefatura de Avalúos y Catastros serán responsables de la implementación de la presente Ordenanza, para el avalúo e impuesto de los predios urbano y rural en el bienio 2024 – 2025.

TERCERA.- 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 Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Encárguese a la Dirección Administrativa y de Talento Humano por intermedio de su Jefatura de Tecnologías de la Información y Comunicación, en un plazo no mayor a 30 días, la implementación de un enlace de consulta de valores a pagar por concepto de impuesto predial urbano y rural en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre.

SEGUNDA.- Encárguese a la Coordinación de Comunicación y Relaciones Públicas la difusión de la presente Ordenanza a través de los diferentes medios y canales oficiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre. De la misma forma, se deberá comunicar a las personas adultas mayores y personas con discapacidad, sobre las exoneraciones tributarias que les asisten, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y la Ley Orgánica de Discapacidades, respectivamente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese expresamente LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 y LA “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN SUCRE”, publicadas mediante Gaceta Municipal Nro. 96 del 28 de diciembre de 2021; al igual que, toda Ordenanza, disposiciones, resoluciones y normas que se hayan dictado con anterioridad y que se contrapongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del artículo 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre, a los veintiséis días del mes de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS GUSTAVO
MENDOZA RODRIGUEZ**

Dr. Carlos Gustavo Mendoza Rodríguez

Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ALBERTO
URETA CHICA**

Abg. Luis Alberto Ureta Chica, Mg.

Secretario General

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre

Certificado de Discusión. - Certifico: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN SUCRE**, fue discutida y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre, en las Sesiones Extraordinarias de Concejo realizadas en los días 23 y 26 de diciembre del año 2023.- Lo certifico.



**Abg. Luis Alberto Ureta Chica, Mg.
Secretario General**

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre

Cumpliendo con lo establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Concejo: la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN SUCRE**, remito la misma al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre, para que en su calidad de ejecutivo del mismo, la sancione o la observe en el plazo de ocho días, los que empezarán a decurrir a partir de la presente fecha.

Bahía de Caráquez, 26 de Diciembre del 2023

Lo Certifico. -



**Abg. Luis Alberto Ureta Chica, Mg.
Secretario General**

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucre.

GAD MUNICIPAL DE SUCRE.- Bahía de Caráquez, 04 de Enero del 2024.- las 08h15.- Vistos.- Dentro del plazo legal correspondiente señalado en el art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN SUCRE**, por considerar de que en la aprobación de la misma por parte del Concejo no se ha violentado el trámite legal correspondiente al igual de que dicha normativa está de acuerdo con la

Constitución y las leyes, para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web de la Institución. Hecho lo cual dispongo que sea remitida en archivo digital las gacetas oficiales a la asamblea nacional, además se las promulgarán y remitirán para su publicación en el Registro Oficial.



Dr. Carlos Gustavo Mendoza Rodríguez
Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucre

Certifico que el Señor Dr. Carlos Gustavo Mendoza Rodríguez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre, sancionó: la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN SUCRE**, el 04 de Enero del 2024, a las 09h00.

Lo certifico.-



Abg. Luis Alberto Ureta Chica, Mg.
Secretario General
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucre.



ORDENANZA 111-GADMT

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, CON LA QUE SE MODIFICA A DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Declaración de Copenhague sobre Desarrollo Social y el Programa de Acción de la Cumbre Mundial sobre Desarrollo Social, aprobada en la 14va sesión plenaria, celebrada el 12 de marzo de 1995, en sus artículos 25 y 26, se recogen los principios y objetivos, donde se declara que el “Desarrollo Social” está basado en la dignidad humana, los derechos humanos, la igualdad, el respeto, la paz, la democracia, la responsabilidad mutua y la cooperación y el pleno respeto de los diversos valores religiosos y éticos y de los orígenes culturales de la gente. Por consiguiente, en las políticas y actividades nacionales, regionales e internacionales se otorgará la máxima prioridad a la promoción del progreso social y al mejoramiento de la condición humana, sobre la base de la plena participación de todos.

La Dirección de Desarrollo Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, cuenta con la Ordenanza Nro. 007 “ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA”, aprobada en primera y segunda instancia en sesiones ordinarias del 29 de marzo y 05 de abril de 2011, respectivamente; cuyo objeto es garantizar, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos constitucionales e instrumentos internacionales de las personas y grupos de atención prioritaria, a través de planes y programas evaluables a corto, mediano y largoplazo. Así también, se cuenta con la Ordenanza Nro. 037 “ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL ORGÁNICO DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA”, aprobada en primera y segunda instancia en sesiones ordinarias del 27 de diciembre de 2012 y 08 de enero de 2013, respectivamente.

La gestión del Desarrollo Social y Económico de los grupos de atención prioritaria, son asuntos de prioridad para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, ya que está centrado fundamentalmente en las siguientes áreas: disminuir la brecha económica y social, prevención y gestión inclusiva de riesgos e integración social y económica de los grupos de atención prioritaria del cantón Tena.

Los principios constitucionales y los derechos fundamentales se enmarcan en la sociedad y la economía de la población nacional para el crecimiento económico y social, para una mejor calidad de vida de las personas de los grupos de atención prioritaria que ejercen la actividad artesanal en el cantón Tena, a través de la producción de artesanías y la prestación de servicios, que por años estuvieron excluidos de la política pública.

Las políticas públicas estatales y locales, en el ámbito de sus competencias permiten fomentar, promocionar y fortalecer el desarrollo, así como también, facultan a que las Municipalidades lleven un balance para contribuir a la conformación, fortalecimiento y articulación de las organizaciones sociales, personas de atención prioritaria, en situación de riesgo, y doble vulnerabilidad dentro del cantón Tena.

La Constitución de la República del Ecuador determina que las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos, el Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad, así también establece que, todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.

Por su parte, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en su artículo 3 establece que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: Unidad, Solidaridad, Coordinación, Corresponsabilidad, Subsidiaridad, Complementariedad, Equidad Interterritorial, Participación Ciudadana y Sustentabilidad del Desarrollo, a través de los cuales permite que los Gobiernos Seccionales Municipales prioricen las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales a fin de impulsar el desarrollo y bienestar de la población, asegurando que los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, guarden armonía con el territorio así como garantizar la inclusión, las satisfacción de necesidades básicas y la generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes.

En tal sentido, observando la Ordenanza No. 007 referente a la "CREACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA", aprobada en primera y segunda instancia en sesiones ordinarias del 29 de marzo y 05 de abril de 2011, respectivamente; y, considerando que es necesario adecuar una nueva normativa acorde a la realidad actual de la gestión social del cantón, amparada en las competencias y atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, presentamos la "ORDENANZA QUE CREA LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA", la misma que engloba la aspiración de la gestión social de la presente administración, marcando esencialmente la consolidación de una institución sólida al servicio de los ciudadanos de nuestro cantón Tena, fundamentada por los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. A más de ello, cumplir de manera planificada con las competencias y atribuciones que le corresponde al GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA en el marco de la Constitución y la Ley.

Por tales antecedentes, le corresponde al Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, conocer y aprobar el siguiente proyecto de Ordenanza municipal, por la cual se establecerán acciones para el fortalecimiento de la acción social y económico de nuestro cantón, de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA

C O N S I D E R A N D O

Que, el numeral 2 del artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el ejercicio de los derechos se regirá por el principio: “Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. (...)”.

Que, el numeral 9 del artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (...)”.

Que, el artículo 32 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que la salud es un derecho que garantiza el Estado, mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud, salud sexual y salud reproductiva. La prestación de los servicios de salud se regirá por los principios de equidad, universalidad, solidaridad, interculturalidad, calidad, eficiencia, eficacia, precaución y bioética, con enfoque de género y generacional.

Que, el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad”.

Que, el artículo 36 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: “Las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbito público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerará personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad”.

Que, el artículo 37 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 1. La atención gratuita y especializada de salud, así como el acceso gratuito a medicinas; 2. El trabajo remunerado, en función de sus capacidades para lo cual tomará en cuenta sus limitaciones; 3. La jubilación universal; 4. Rebaja en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos; 5. Exenciones en el régimen

tributario; 6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley; y, 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento”.

Que, de conformidad con el artículo 38 de la Constitución, que determina que el Estado establecerá políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores; y en el numeral 1 señala: “(...) Se crearán centros de acogida para albergar a quienes no puedan ser atendidos por sus familiares o quienes carezcan de un lugar donde residir de forma permanente”.

Que, de conformidad con el artículo 39 de la Constitución, que determina que el Estado garantizará los derechos de las jóvenes y los jóvenes, y promoverá su efectivo ejercicio a través de políticas y programas, instituciones y recursos que aseguren y mantengan de modo permanente su participación e inclusión en todos los ámbitos, en particular en los espacios del poder público. El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación. El Estado fomentará su incorporación al trabajo en condiciones justas y dignas, con énfasis en la capacitación, la garantía de acceso al primer empleo y la promoción de sus habilidades de emprendimiento.

Que, la Constitución en su artículo 43 establece que el Estado garantizará a las mujeres embarazadas y en periodo de lactancia derechos puntuales.

Que, los artículos 44 y 45 de la Constitución determinan que el Estado, la sociedad y la familia promoverán de forma prioritaria el desarrollo integral de las niñas, niños y adolescentes, y asegurarán el ejercicio pleno de sus derechos. Las niñas, niños y adolescentes gozarán de los derechos comunes del ser humano, además de los específicos de su edad. El Estado reconocerá y garantizará la vida, incluido el cuidado y protección desde la concepción.

Que, los artículos 46 de la Constitución determinan que el Estado adoptará, entre otras, las siguientes medidas que aseguren a las niñas, niños y adolescentes sus derechos.

Que, los artículos 50 de la Constitución determinan que El Estado garantizará a toda persona que sufra de enfermedades catastróficas o de alta complejidad el derecho a la atención especializada y gratuita en todos los niveles, de manera oportuna y preferente.

Que, el Estado a través de la Constitución en sus artículos 47 y 48 establecerá y garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social, así como adoptará medidas a favor de las personas con discapacidad.

Que, el número 3 literal b) del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantizará a las personas: “Una vida libre de violencia en el ámbito público y privado. El Estado adoptará las medidas necesarias para prevenir, eliminar y sancionar toda forma de violencia, en especial la ejercida contra las mujeres, niñas, niños, y adolescentes, personas adultas mayores, personas con discapacidad y contra toda persona en situación de desventaja o vulnerabilidad (...)”.

Que, el artículo 70 de la Constitución de la República señala: “El Estado formulará y ejecutará políticas para alcanzar la igualdad entre mujeres y hombres, a través del mecanismo especializado de acuerdo con la ley, e incorporará el enfoque de género en planes y programas, y brindará asistencia técnica para su obligatoria aplicación en el sector público”.

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución”.

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

Que, el 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 reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la misma que es definida en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el artículo 4 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina dentro de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados la garantía, sin discriminación alguna de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos y la generación de condiciones que aseguren la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes.

Que, el artículo 4 literal h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes.

Que, el artículo 5 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que 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.

Que, el artículo 54 literal h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina como funciones de los Gobiernos

Autónomos Descentralizados Municipales: “Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción, poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno”.

Que, el artículo 54 literal h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina el desarrollo económico local poniendo atención EN LOS GRUPOS ATENCIÓN PRIORITARIA Y DE ALTA VULNERABILIDAD, para lo cual coordinará acciones con otros niveles de Gobierno y; j) determina como funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales: “Implementar los sistemas de protección integral del cantón que aseguren el ejercicio garantía y exigibilidad de los derechos consagrados en la Constitución y en los instrumentos internacionales, lo cual incluirá la conformación de los consejos cantonales, juntas cantonales y redes de protección de derechos de los grupos de atención prioritaria. Para la atención en las zonas rurales coordinará con los gobiernos autónomos parroquiales y provinciales”, del COOTAD”.

Que, el artículo 60 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta al alcalde o alcaldesa, presentar proyectos de Ordenanzas al Concejo Municipal en el ámbito de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Que, el artículo 60 literal h) del precitado Código, establece entre otras atribuciones del alcalde o alcaldesa: “Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial (...)”.

Que, el artículo 249 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “No se aprobará el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado si en el mismo no se asigna, por lo menos, el diez por ciento (10 %) de sus ingresos no tributarios para el financiamiento de la planificación y ejecución de programas sociales para la atención a grupos de atención prioritaria”.

En uso de las atribuciones que le confieren el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Expide la:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, CON LA QUE SE MODIFICA A DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DEL ÁMBITO

Artículo 1.- Sustitúyase la denominación y su naturaleza jurídica: Sustitúyase la denominación de la Dirección de Desarrollo Social del GAD Municipal de Tena por la DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, cuya naturaleza jurídica es la de una entidad de derecho público con personería jurídica, patrimonio propio, dotada de autonomía financiera, administrativa, y de gestión, adscrita al GAD Municipal de Tena, con jurisdicción coactiva.

La denominación social será: "Dirección de Desarrollo Social y Económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena" cuyas siglas son: "DDSE".

Artículo 2.- Marco Jurídico: La DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, se regirá bajo las normas constitucionales y legales vigentes, sus reglamentos, la presente Ordenanza y Resoluciones emitidas por el GAD Municipal de Tena y demás normativas que regulan a la administración pública que sean aplicables.

Artículo 3.- Ámbito: La Dirección de Desarrollo Social y Económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, tendrá ámbito cantonal, sin perjuicio de su interrelación provincial, nacional e internacional para el cumplimiento de sus objetivos; principalmente realizará sus actividades en el cantón Tena, para garantizar la atención a los derechos de las personas, grupos de atención prioritaria y en situación de vulnerabilidad de acuerdo a la ley.

Artículo 4.- Domicilio: El domicilio de La DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, es la ciudad de Tena.

CAPITULO II

DE LOS PRINCIPIOS, OBJETIVOS Y FUNCIONES

Artículo 5.- Principios: La DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, observará los principios de: dignidad, eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, coordinación, participación, planificación, transparencia, evaluación, responsabilidad, control, colaboración, corresponsabilidad y complementariedad, subsidiariedad, equidad, respeto, solidaridad, inclusión social, sustentabilidad, paridad de género, equilibrio, universalidad, así como los principios enfocados en mejorar la calidad de vida y el bien común.

Artículo 6.- Misión y objetivos: La misión de La DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, serán:

Misión:

Garantizar el desarrollo integral y sostenido de la población, procurando la restitución de sus derechos y condiciones de vulnerabilidad, con énfasis en los grupos de atención prioritaria; promoviendo procesos de desarrollo económico local con participación social en el cantón Tena, a través de programas, proyectos y servicios sociales emergentes, con el fin de impulsar el desarrollo y sostenibilidad de la economía social y solidaria.

Objetivos:

- a) Asistir a los grupos de atención prioritaria: adultos mayores, niñas, niños y adolescentes, jóvenes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad, quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad; personas en situación de riesgo, víctimas

de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos; y, personas en condición de vulnerabilidad, asegurando el ejercicio de sus derechos.

- b) Atender con celeridad y oportunidad a personas que se encuentran en situaciones de riesgo, vulnerabilidad, y que requieran asistencia inmediata, en el marco de sus competencias.
- c) Ejecutar las políticas sociales y de desarrollo económico mediante programas, proyectos y acciones de amparo social en beneficio de los grupos de atención prioritaria y vulnerabilidad del cantón Tena.
- d) Ejecutar programas y proyectos para el fortalecimiento, fomento y articulación comercial de emprendimientos provenientes de grupos de atención prioritaria, personas en situación de vulnerabilidad y actores de la economía popular y solidaria.

Artículo 7.- Atribuciones. - La DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, tiene las siguientes atribuciones:

- a) Coordinar, planificar y ejecutar programas y proyectos sociales, equitativos, inclusivos, sostenibles y solidarios, que propendan al mejoramiento de los servicios sociales emergentes a los grupos de atención prioritaria, personas en situación de riesgo; y, personas en condición de vulnerabilidad, así como proyectar la ampliación de otros en el marco de su competencia dentro del cantón Tena.
- b) Coordinar, participar y articularse con otras instituciones, fundaciones, ONG's, entidades del Estado entre otras de intervención social para la conformación y funcionamiento de redes de apoyo social en el cantón Tena; a través de la suscripción de convenios, acuerdos, alianzas de cooperación con instituciones locales, nacionales e internacionales, para la implementación, ejecución de programas de asistencia social y prestación de servicios sociales a los grupos de atención prioritaria.
- c) Desarrollar programas y proyectos con el propósito de coadyuvar al mejoramiento de la calidad de vida de la población, en las áreas de seguridad alimentaria y nutricional de grupos de atención prioritaria.
- d) Impulsar reformas y normativas relacionadas a proteger los derechos de los grupos de atención prioritaria.
- e) Desconcentrar los servicios sociales acudiendo con la prestación de los mismos de manera directa en el cantón Tena, donde lo requieran con la participación de actores públicos y privados.
- f) Entregar las ayudas técnicas emergentes en beneficio social (donaciones) que se justifiquen en el marco de protección a personas en situación de riesgo y vulnerabilidad que requieren asistencia humanitaria.
- g) Ejecutar programas de atención preventiva y de especialidad, mediante jornadas médicas a los grupos de atención prioritaria del cantón, con la coordinación interinstitucional.
- h) Gestionar y patrocinar actividades deportivas recreacionales y culturales, en beneficio de la colectividad perteneciente a los grupos de atención prioritaria y grupos estratégicos, en coordinación con los diferentes niveles de Gobierno e Instituciones públicas y privadas de atención social.
- i) Desarrollar planes y programas de construcción y/o readecuaciones de viviendas dignas para personas que pertenecen a los grupos de atención prioritaria o en estado de vulnerabilidad en las zonas rurales y/o urbano marginal del cantón Tena.
- j) Coordinar la ejecución de programas y proyectos de desarrollo económico de los grupos de atención prioritaria y actores de la economía popular y solidaria.

- k) Planificar, gestionar y ejecutar proyectos de emprendimientos que propendan al desarrollo social y económico de los grupos de atención prioritaria y de los actores de la economía popular y solidaria del cantón Tena.

CAPÍTULO III

DE LA ADMINISTRACIÓN Y DIRECTORIO

Artículo 8.- Órganos de Dirección y Administración: La DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, tiene como órganos de administración y dirección:

- Directorio
- Director Ejecutivo

Sección I

DEL DIRECTORIO

Artículo 9.- Conformación del Directorio: El Directorio se integrará de la siguiente manera:

- a) El alcalde o alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, o su delegado quien presidirá el Directorio.
- b) El titular de la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, o su delegado/a.
- c) El titular de la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena o su delegado/a.
- d) El presidente o presidenta de la Comisión Permanente de Igualdad y Género.
- e) El director ejecutivo.

Los miembros del Directorio actuarán en las sesiones con derecho a voz y voto.

Artículo 10.- Son atribuciones del Directorio:

- a) Orientar en las políticas, metas y objetivos que regulan el funcionamiento de la DDSE.
- b) Aprobar o modificar reglamentos o instrumentos normativos, para el eficiente funcionamiento institucional, sujetándose a las disposiciones de esta Ordenanza y demás leyes vigentes.
- c) Analizar y aprobar el Plan Estratégico Institucional y el Plan Operativo Anual de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, que serán presentados por el director/a ejecutivo/a.
- d) Aprobar el presupuesto anual y sus reformas que tengan afectación presupuestaria dentro de los programas y/o proyectos de la DDSE, mismo que deberá ser presentado por el subdirector financiero.
- e) Aprobar los planes y proyectos anuales que mocione el director/a ejecutivo/a, encaminado en cumplir la misión y los objetivos institucionales de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO

AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA

- f) Promover la gestión de recursos económicos, tecnológicos y humanos y los que fueren necesarios para el cumplimiento de sus objetivos.
- g) Conocer los informes de gestión cuatrimestral que presentare el director/a ejecutivo/a de DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, de cada uno de los planes y programas.
- h) Conocer, analizar y aprobar la Estructura Orgánica y sus actualizaciones; y;
- i) Las demás atribuciones que se consideren pertinentes para el normal desenvolvimiento de la institución.

Artículo 11.- Sesiones: El Directorio de la Dirección de Desarrollo Social y Económico, se reunirá de forma ordinaria obligatoria al menos **(1)** una vez cada cuatro meses y extraordinariamente cuando la situación lo amerite.

Artículo 12.- Convocatoria: El presidente del Directorio convocará por escrito a las sesiones del mismo, exponiendo los motivos de dicha convocatoria.

Las convocatorias a sesiones ordinarias se realizarán, por lo menos con **(48)** cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha de su realización; para las sesiones extraordinarias el tiempo de anticipación será de **(24)** veinte y cuatro horas.

Las convocatorias se realizarán de manera escrita, o por medios electrónicos, en la que constará el orden del día, lugar, fecha y hora en la que se llevará a efecto la sesión. La convocatoria y documentación adjunta necesaria podrá ser enviada por medios físicos o electrónicos, previo al desarrollo de la sesión para conocimiento y análisis de sus miembros.

Artículo 13.- Quórum: Para que el Directorio pueda instalarse y sesionar será necesaria la concurrencia de por los menos **(3)** tres de sus miembros, adoptará sus resoluciones por mayoría simple de votos de los concurrentes, el presidente tendrá voto dirimente.

Cuando el quorum se ha instalado con tres miembros, la mayoría simple será de dos votos.

Artículo 14.- Deberes y atribuciones del presidente del Directorio: Son atribuciones del presidente del Directorio las siguientes:

- a) Presidir el Directorio.
- b) Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias, acorde a la presente Ordenanza.
- c) Dirimir con su voto en caso de empate en las resoluciones que tome el Directorio de la institución.
- d) Proponer al Directorio políticas y normas para el funcionamiento de la "DDSE"; y,
- e) Las demás que le sean establecidas por el Directorio.

Artículo 15.- El/la secretaria del Directorio: Actuará como secretario/a del Directorio el/la responsable del área jurídica de la DDSE, serán sus funciones y atribuciones las siguientes:

- a) Llevar el registro de todas las comunicaciones recibidas y enviadas a los miembros del Directorio.
- b) Preparar las actas y resoluciones que adopte el Directorio manteniendo un archivo físico y digital de cada una de las sesiones.
- c) Suscribir conjuntamente con el presidente o presidenta del Directorio las actas de todas las sesiones que se lleven a cabo y dar fe de todo lo actuado en las sesiones del Directorio.
- d) Participar en cada una de las sesiones con voz informativa.
- e) Conferir las copias certificadas que le sean solicitadas; y;
- f) Todas las demás que le confiera los reglamentos de la "DDSE".

Sección II

DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA

Artículo 16.- Dirección Ejecutiva: La Dirección Ejecutiva deberá ser desempeñada por un funcionario de nivel jerárquico superior, de libre nombramiento y remoción, quien debe demostrar experiencia en una rama afín en puestos directivos similares de preferencia en proyectos enfocados a los grupos de atención prioritaria, cuya designación y remoción es atribución exclusiva del alcalde o alcaldesa del cantón Tena.

El director ejecutivo será el representante legal, judicial y extrajudicial de la institución y responderá por la gestión operativa, técnica, administrativa y financiera de la entidad, debiendo cumplir los requisitos establecidos en la presente Ordenanza y demás normativa pertinente.

Artículo 17.- Atribuciones y deberes del director ejecutivo: El director ejecutivo, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Representar legal, judicial y extrajudicialmente a La DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.
- b) Expedir resoluciones administrativas e instrumentos que requiera la "DDSE" para su correcto e inmediato funcionamiento.
- c) Cumplir y hacer cumplir las leyes, reglamentos y demás normativa aplicable incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio.
- d) Planificar, programar, dirigir, coordinar y controlar todas las actividades de gestión de la Dirección de Desarrollo Social y Económico del GAD Municipal de Tena.
- e) Dirigir la elaboración de proyectos y de la proforma presupuestaria que serán presentados al Directorio para su conocimiento, análisis y aprobación, cumpliendo los procedimientos de participación ciudadana correspondiente.
- f) Designar a los subdirectores y demás talento humano de conformidad con la ley.
- g) Presentar a la ciudadanía en general un informe anual sobre la gestión administrativa realizada, destacando los servicios y demás obras realizadas en el año anterior a través del sistema de rendición de cuentas y control social.
- h) Autorizar los traspasos de partidas presupuestarias dentro de cada

- programa o proyecto e informar al Directorio.
- i) Proponer las normas, reglamentos internos y sus reformas al Directorio.
 - j) Iniciar, continuar, desistir y transigir en procesos judiciales y en los procedimientos alternativos solución de conflictos, de conformidad con la ley y los montos establecidos por el Directorio; procurará utilizar dichos procedimientos alternativos antes de iniciar un proceso judicial, en todo lo que sea materia transigible.
 - k) Dirigir y coordinar en términos técnicos, administrativos, financieros y de servicios sociales de la Dirección de Desarrollo Social y Económico.
 - l) Celebrar contratos de servicios ocasionales y profesionales, al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Servicio Público, necesarios para complementar la Estructura Orgánica de Gestión Organizacional por Procesos de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, así como las contrataciones que se deriven de los proyectos que se ejecutan a través de convenios con otras entidades y organismos y los de obras y servicios previstos en el presupuesto institucional.
 - m) Aceptar herencias, legados y donaciones que se hiciera a favor de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.
 - n) Cumplir y hacer cumplir las políticas y/o directrices emitidas por el Directorio de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.
 - o) Aprobar el Plan Anual de Contrataciones y sus reformas.
 - p) Autorizar los pagos de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, debidamente justificados.
 - q) Presentar el Plan Estratégico Institucional.
 - r) Suscribir contratos, convenios de cooperación y alianzas estratégicas con organismos nacionales e internacionales para la consecución de los objetivos institucionales.
 - s) Contratar la ejecución de obras, adquisición de bienes y servicios, incluye consultorías, de conformidad a lo previsto en el Plan Operativo Anual y en el presupuesto institucional, de acuerdo a los diseños de sus planes, programas y proyectos.
 - t) Presentar al Directorio los informes financieros cuatrimestrales; y, anuales.
 - u) Las demás prevista en la Ley, los reglamentos internos y más inherentes a su cargo que permitan cumplir con los objetivos institucionales; y;
 - v) Proponer los cambios y/o modificaciones necesarias en la estructura orgánica institucional.

Artículo 18.- Inhabilidades y prohibiciones: No podrán ser designados ni actuar como director ejecutivo, quienes al momento de su designación o durante el ejercicio de sus funciones se encuentren incurso o incurran en una o más de las siguientes inhabilidades:

- a) Ser cónyuge, personas en unión de hecho o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de alguno de los miembros del Directorio.
- b) Se encuentren litigando en calidad de procuradores judiciales, abogados

- patrocinadores o parte interesada contra la "DDSE" en temas relacionados con el objeto de la institución.
- c) Ostenten cargos de elección popular, los ministros y subsecretarios de Estado y los integrantes de los entes reguladores o de control.
 - d) Se encuentren con prohibición para ejercer cargo público.
 - e) Quienes se encuentren procesados en causas judiciales de violencia familiar y de género; y;
 - f) Las demás que se establecen en la Constitución de la República y las leyes que regulan la administración pública.

De comprobarse que la persona designada como director ejecutivo se encuentre incurso en una o cualquiera de las inhabilidades señaladas, será inmediatamente cesada en sus funciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y/o penales que se pudieren determinar.

CAPÍTULO IV

DE LOS BIENES, PATRIMONIO, Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Artículo 19.- Financiamiento y patrimonio: El financiamiento y patrimonio de la Dirección de Desarrollo Social y Económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, está constituido por:

- a) Un porcentaje no menor al 10% de los ingresos no tributarios del GAD Municipal de Tena, para el financiamiento de la planificación, administración y ejecución de programas sociales para los grupos de atención prioritaria, según lo establece el artículo 249 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.
- b) Las herencias, legados y donaciones que reciba, así como las asignaciones de organismos, nacionales y extranjeros, estatales y/o privados.
- c) El producto de lo que se recaude por los proyectos y las acciones, por iniciativa propia con el propósito de obtener fondos; y;
- d) Los bienes muebles e inmuebles que adquiera la "DDSE".

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Todo aquello no previsto en la presente Ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en las normas legales vigentes y las demás disposiciones que establezca el Directorio de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.

Segunda. - Todas las competencias relacionadas con las actividades y finalidades de atención a los grupos prioritarios y de vulnerabilidad serán ejercidas por la Dirección de Desarrollo Social y Económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, que será organizada y regulada a partir de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza.

Tercera. - Una vez aprobada la presente Ordenanza, el director ejecutivo gestionará la actualización de la nueva denominación en todas las entidades y/o organismos donde amerite su modificación.

Cuarta. - La “DDSE”, para garantizar su normal desarrollo, contará con el apoyo de personal especializado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, quienes podrán laborar en comisión de servicios remunerados, hasta el máximo de tiempo que otorga la ley, pudiendo continuar de así requerirse, siempre y cuando la “DDSE” no cuente con el personal requerido.

Quinta. - Los servidores y trabajadores permanentes de la “Dirección de Desarrollo Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena” con la vigencia de la presente Ordenanza, y la nueva reestructuración orgánica institucional, serán reubicados bajo las necesidades institucionales, conforme sus competencias profesionales, conservando sus derechos constitucionales en materia laboral.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - En un plazo no mayor de 45 días, desde la fecha de publicación de esta Ordenanza, el Directorio aprobará la reestructuración orgánica institucional de la DDSE propuesta por el director ejecutivo.

Segunda. - Una vez aprobada la reestructuración orgánica institucional, el director ejecutivo presentará para aprobación del Directorio las reformas al Estatuto Orgánico por Procesos, Manual de Descripción y Clasificación de Puestos, para el funcionamiento de la Dirección de Desarrollo Social y Económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, en un plazo no mayor a 60 días.

Tercera. - A partir del 1 de enero del 2024, entrará en vigencia la reestructura orgánica institucional de la Dirección de Desarrollo Social y Económico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Tena.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. - Deróguese la Ordenanza No. 007 “Ordenanza de Creación de la Dirección de Desarrollo Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena”, aprobada por el Concejo Municipal en primera y segunda instancia en sesiones ordinarias del 29 de marzo y 05 de abril de 2011, respectivamente.

Segunda. - Deróguese la Ordenanza Nro. 037-2013 “Ordenanza que Reglamenta el Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Dirección de Desarrollo Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena”, aprobada por el Concejo Municipal en primera y segunda instancia en sesiones ordinarias del 27 de diciembre de 2012 y 08 de enero de 2013, respectivamente; **la misma que quedará sin efecto a partir de la aprobación de la Reestructuración Orgánica de Gestión Organizacional por Procesos, aprobada por el Directorio de la “DDSE”.**

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y su publicación en la página web institucional www.tena.gob.ec ; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta Oficial del GAD Municipal de Tena.

DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DE ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, EL 01 DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.



Firmado electrónicamente por:
**JIMMY XAVIER REYES
MARIÑO**

Abogado Jimmy Reyes Mariño
ALCALDE DEL CANTÓN TENA



Firmado electrónicamente por:
**VANESA ESTEFANIA
CORTEZ AUCAY**

Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - En legal forma **CERTIFICO**: Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en primera instancia en la sesión ordinaria de Concejo del 10 de octubre de 2023; mediante Resolución de Concejo No. 043-SG-2023, y en segunda y definitiva instancia en la sesión ordinaria del 28 de noviembre de 2023, mediante Resolución de Concejo No.059-SG-2023; **LO CERTIFICO**:



Firmado electrónicamente por:
**VANESA ESTEFANIA
CORTEZ AUCAY**

Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - Tena, 01 de diciembre de 2023. Las 10h00. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**



Firmado electrónicamente por:
**JIMMY XAVIER REYES
MARIÑO**

Abogado Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL CANTÓN TENA

DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - Sancionó la presente Ordenanza el Abogado Jimmy Xavier Reyes Mariño, alcalde del cantón Tena, en la fecha y hora señaladas. - **LO CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:
**VANESA ESTEFANIA
CORTEZ AUCAZ**

Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADSM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios 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 de 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 GADM requiera.

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 GADSM 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 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YANTZAZA**Considerando:**

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

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

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

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán

mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**

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

- Que**, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*
- Que**, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que**, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*
- Que**, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*
- Que**, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*
- Que**, el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales,
- los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**
- Que**, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que**, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que**, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

- Que**, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, **un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda**, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;
- Que**, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;
- Que**, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- Que**, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo**. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;
- Que**, el Art. 561 *ibídem* señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;
- Que**, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que**, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*;

- Que**, según el Art. 113 *ibídem*, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;
- Que**, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria*;
- Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial*;
- Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información*;
- Que**, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del*

ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales*

de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

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

**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
DEL CANTÓN YANTZAZA**

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

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

El código territorial local está compuesto por 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 del suelo del predio;
- 06.- Descripción de las edificaciones;

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

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

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

Art. 12. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13. RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

Art. 15. ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Yantzaza que es Adscrito al Gad Municipal, en su determinación se aplicará el 0.15o/oo (CERO PUNTO QUINCE POR MIL) del valor de la propiedad urbana y rural, cuyo valor será recaudado por el Cuerpo de Bomberos del cantón Yantzaza según la información de la base de datos de los catastros que será entregado por el Gad Municipal de Yantzaza.

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

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

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

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

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

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

Art. 20. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Coordinación de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno del propietario del predio. En caso de peticiones escritas realizadas por la Autoridad Judicial se atenderá previo pago por servicios técnicos para el certificado de Avalúo, y la especie valorada. Se exceptúa de estos requisitos cuando sean solicitados por entidades de la Administración pública.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22. OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

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

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

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

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

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos.

Art. 26. VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

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

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

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

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

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 ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA YANTZAZA**

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
EJE 1		250.00			
EJE 2		200.00			
EJE 3		125.00			
1		170.00			
2		150.00			
3		95.00			
4		80.00			
5		68.00			
6		50.00			

**VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA LOS ENCUENTROS**

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
EJE 1		100.00			
EJE 2		70.00			
1		50.00			
2		30.00			

**VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA CHICAÑA**

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
1		60.00			
2		45.00			

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO 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:

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

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o

- establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

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

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

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, 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

Factores - Rubros de Edificación del predio					
Constante Reposición		Valor			
1 piso					
+ 1 piso					
Rubro Edificación		Rubro Edificación		Rubro Edificación	
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420
Pilotas	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230	Cubierta	
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Arena-Cemento	0,3100
Vigas y Cadenas		Duela	0,3980	Fibro Cemento	0,6370
No tiene	0,0000	Tablon / Gress	1,4230	Teja Común	0,7910
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	Teja Vidriada	1,2400
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490	Zinc	0,4220
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Poliétileno	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Rubero y	
Entre Pisos		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170
No Tiene	0,0000	Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170
Hormigón Armado	0,9500	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090
Hierro	0,6330	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000
Madera Común	0,3870	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000
Caña	0,1370	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000
Madera Fina	0,4220	Marmolina	1,2350	Puertas	
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0,0000
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,6420
Bóveda de Piedra	1,1970	Grafiado	1,1360	Caña	0,0150
Paredes		Champiado	0,6340	Madera Fina	1,2700
No tiene	0,0000	Exterior		Aluminio	1,6620
Hormigón Armado	0,9314	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630
Madera Común	0,6730	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010
Caña	0,3600	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300
Madera Fina	1,6650	Marmol	0,9991	Tol Hierro	1,1690
Bloque	0,8140	Marmetón	0,7020	Ventanas	
Ladrillo	0,7300	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000
Piedra	0,6930	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690
Adobe	0,6050	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3530
Tapial	0,5130	Grafiado	0,3790	Aluminio	0,4740
Bahareque	0,4130	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050
Escalera		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,0300	Cubre Ventanas	
Hormigón Armado	0,1010	Caña	0,0150	No tiene	0,0000
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Madera Fina	0,1490	Hierro	0,1850
Hormigón Simple	0,0940	Arena-Cemento	0,0170	Madera Común	0,0870
Hierro	0,0880	Marmol	0,1030	Caña	0,0000
Madera Común	0,0690	Marmetón	0,0601	Madera Fina	0,4090
Caña	0,0251	Marmolina	0,0402	Aluminio	0,1920
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,6290
Ladrillo	0,0440	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Malla	0,0210
Piedra	0,0600	Grafiado	0,0000	Closets	
Cubierta		Champiado	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	1,8600	Escalera		Madera Común	0,3010
Hierro	1,3090	No tiene	0,0000	Madera Fina	0,8820
Estereoestructura	7,9540	Madera Común	0,3010	Aluminio	0,1920

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

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

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
2. Sumatoria de los costos de los rubros;

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

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

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

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

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27

55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (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
 AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0

37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	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.

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 esta Ordenanza, misma que es de 0.75o/oo (CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL).

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

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

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

Art. 33. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se

haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto 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 Cantonal 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

1.1. *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 analiza 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 Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, 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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN YANTZAZA

N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7
6	SECTOR HOMOGÉNEO 3.8
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11

9	SECTOR HOMOGÉNEO 4.12
10	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
11	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
12	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4

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, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

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,

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD SUELO 1	CALIDAD SUELO 2	CALIDAD SUELO 3	CALIDAD SUELO 4	CALIDAD SUELO 5	CALIDAD SUELO 6	CALIDAD SUELO 7		CALIDAD SUELO 8
S.H. 3.2	728.767	644.384	560.000	475.616	383.562	322.192	222.466		138.082
S.H. 3.3	364.384	322.192	280.000	237.808	191.781	161.096	111.233		69.041
S.H. 3.4	1236.301	1093.151	950.000	806.849	650.685	546.575	377.397		234.247
S.H. 3.5	104.110	92.055	80.000	67.945	54.795	46.027	31.781		19.726
S.H. 3.7	117.123	103.562	90.000	76.438	61.644	51.781	35.753		22.192
S.H. 3.8	260.274	230.137	200.000	169.863	136.986	115.068	79.452		49.315
S.H. 4.1	2.551	2.256	1.960	1.665	1.343	1.128	779		482
S.H. 4.11	10.726	9.484	8.242	7.000	5.645	4.742	3.274		2.032
S.H. 4.12	53.629	47.419	41.210	35.000	28.226	23.710	16.371		10.161
S.H. 5.2	960	848	737	626	505	424	293		182
S.H. 5.3	931	823	715	608	490	412	284		176
S.H. 6.4	1074	950	826	701	565	475	328		204

- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES1

1.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 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	2.26 A 0.65 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.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
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	0.985 A 0.96

MODERADA SEVERA	
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:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

- 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:

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana) 2

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

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

Art. 42. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en esta Ordenanza, misma que es de 0.650/00 (CERO PUNTO SESENTA Y CINCO POR MIL).

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;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

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

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año**

anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Art. 45. VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 46. DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Yantzaza a los quince días del mes de diciembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:
MARIA ELIZABETH
LALANGUI CABRERA

Ing. María Lalangui Cabrera
ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA



Firmado electrónicamente por:
LIGIA MAGDALENA
CANAR TORRES

Abg. Ligia Cañar
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO. – Que “**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 DEL CANTÓN YANTZAZA**” fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Yantzaza, en las sesiones Ordinarias del martes veintiocho de noviembre y viernes quince de diciembre del año dos mil veintitrés, en primero y segundo debate respectivamente, de conformidad a la que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente.



Firmado electrónicamente por:
LIGIA MAGDALENA
CANAR TORRES

Abg. Ligia Magdalena Cañar Torres
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

Yantzaza, 17 de diciembre del 2023

Yantzaza, a las 11h30 del día diecisiete del mes de diciembre del dos mil veintitrés, de conformidad con lo estipulado con el Art. 322 y Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** , la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en el Portal Web www.yantzaza.gob.ec , 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 DEL CANTÓN YANTZAZA”**



Firmado electrónicamente por:
**MARÍA ELIZABETH
LALANGUI CABRERA**

Ing. María Elizabeth Lalangui Cabrera
ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA

Yantzaza, 17 de diciembre del 2023

SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO, QUE LA SEÑORA INGENIERA, MARÍA ELIZABETH LALANGUI CABRERA, ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés , SANCIONÓ Y ORDENÓ, la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y el Portal Web www.yantzaza.gob.ec , 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 DEL CANTÓN YANTZAZA”



Firmado electrónicamente por:
**LIGIA MAGDALENA
CANAR TORRES**

Ab. Ligia Magdalena Cañar Torres
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA/PC

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

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

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