

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Cevallos: Que regula la determinación y recaudación del impuesto predial rural para el bienio 2022 - 2023 2
- Cantón Chilla: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023 25
- Cantón Palestina: Que regula la formación del catastro predial rural, la determinación, administración, y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2022 - 2023 72
- Cantón Sucre: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2022 - 2023. 90

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia y de más normativas vigentes, está en la obligación de actualizar los catastros prediales y regular los impuestos para el bienio 2022 – 2023, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del impuesto predial.

Es facultad establecida en la Constitución de la República del Ecuador y normas legales vigentes, establecen la obligatoriedad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de actualizar sus catastros, sean estos urbanos y rurales, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información.

Para la expedición de las cartas catastrales del impuesto predial para el bienio 2022 – 2023, es necesario actualizar el valor de los predios urbanos y rurales, para lo cual es necesario promulgar la ordenanza que regula la determinación y recaudación del impuesto predial urbanos y rural para el bienio 2022-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS

CONSIDERANDO

Que, de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal 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 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias

exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, los artículos 57 literal a) y 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el ejercicio de la facultad normativa en materias de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. - Regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley, así como también la actualización permanente del Catastro Predial Urbano y Rural;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial"*;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Distritales y Municipales a reglamentar mediante Ordenanza el cobro de tributos;

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina 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. - Este valor constituye valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación..."*;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la actualización del Avalúo y de los Catastros, las Municipalidades 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 sus propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo;

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados deben revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio;

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, lo cual el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza;

Que, el artículo 518 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la forma de obtener el valor catastral para aplicar la tarifa del impuesto predial rural;

Que, el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone de manera obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad rural cada bienio;

Que, el Art. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal a los valuadores, registradores de la propiedad y a los empleados y funcionarios que cometieren irregularidades en el desempeño de sus funciones y responsabilidades, sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera;

Que, los artículos 87 y 88 de la Codificación del Código Tributario, le faculta al GAD Municipal a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previsto en este Código;

Que, para contar con un catastro actualizado real y objetivo, de la propiedad inmobiliaria ubicada dentro de la zona rural del cantón Cevallos, se requiere de normas técnicas adecuadas y procedimientos claros debidamente sustentados;

Que, la Ordenanza 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 2018-2019 del cantón Cevallos, fue expedida por el Concejo Cantonal el 19 de diciembre del año 2018 y por lo tanto urge actualizarla acorde a la realidad territorial moderna y a los nuevos elementos de la tecnología y los procedimientos técnicos modernos;

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los Artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cevallos.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos

y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial de la zona rural del cantón Cevallos, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio 2022-2023, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Rural comprende el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

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

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

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

Art. 8.- Clave catastral. - Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la Tabla siguiente

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Lote
No. de dígitos	2	2	2	2	2	2	3
Cevallos	18	03	50	51	01	05	001

Tabla 1. **CODIFICACION DE LA CLAVE CATASTRAL RURAL**

Fuente: Acuerdo Ministerial 029- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Normas técnicas nacionales para el Catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales

Registro Oficial No. 853, del lunes 03 de octubre de 2016....Al encontrarse en etapa de transición se utilizará durante el inicio de este bienio hasta acoger el Acuerdo Ministerial 017 – 20 NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, de fecha 12 de mayo de 2020

Art. 9.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos.

Art. 10.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o

jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios rurales ubicados dentro del perímetro del cantón Cevallos.

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

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

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

Art. 11.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

Art. 12.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

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

1. VALORACIÓN ZONA RURAL

1. VALORACIÓN DEL SUELO-TIERRA.

La valoración del suelo-tierra se atribuye a tres elementos claves:

1. Clasificación agrológica de la tierra.
2. Identificar sectores homogéneos por área de cobertura de servicios básicos como, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y otros.
3. Disponibilidad de agua para riego.

1. CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DE LA TIERRA.

La clasificación agrológica de la tierra se refiere a las condiciones que el suelo y el entorno ofrece dentro de la zona rural.

Estas consideraciones son de carácter físicas, químicas, mineralógicas y de relieve topográfico; a nivel de cada municipio el conocimiento del territorio dentro de su jurisdicción es relevante. Para considerar esta valoración se ha tomado la metodología expuesta por el informe técnico de valoración Rural de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos, mismo que se basa en la tabla de clasificación universal elaborado por el departamento de agricultura de los Estados Unidos de América.

CLASES DE TIERRA	PUNTAJE	COLOR
I	89.1 - 100	
II	78.1 - 89	
III	67.1 - 78	
IV	56.1 - 67	
V	45.1 - 56	
VI	34.1 - 45	
VII	23.1 - 34	
VIII	12.1 - 23	

Tabla 2. **Clasificación agrológica de suelos.**

Fuente: Clases agrológicas USDA, Soil Fertility Capability Classification (FCC).

CLASES DE TIERRA:

Clase I.- Los suelos de la clase I no tienen, o sólo tienen ligeras, limitaciones permanentes o riesgos de erosión. Son excelentes. Pueden cultivarse con toda seguridad empleando métodos ordinarios. Estos suelos son profundos, productivos, de fácil laboreo y casi llanos. No presentan riesgo de encharcamiento, pero tras un uso continuado pueden perder fertilidad. Cuando los suelos de esta clase se emplean para cultivo, necesitan labores que mantengan su fertilidad y preserven su estructura. Entre ellas se cuentan el abonado, la aplicación de la caliza, las cubiertas vegetales o el abonado en verde y también la aplicación de restos de la cosecha, además de las rotaciones de cultivos.

Clase II.- Esta clase la integran suelos sujetos a limitaciones moderadas en el uso. Presentan un peligro limitado de deterioro. Son suelos buenos. Pueden cultivarse mediante labores adecuadas, de fácil aplicación. Estos suelos difieren de los de la clase I en distintos aspectos. La principal diferencia estriba en que presentan pendiente suave, están sujetos a erosión moderada, su profundidad es mediana, pueden inundarse ocasionalmente y pueden necesitar drenaje. Cada uno de estos factores requiere atención especial. Los suelos pueden necesitar prácticas comunes, como cultivo a nivel, fajas, rotaciones encaminadas a la conservación de los mismos, mecanismos de control del agua o métodos de labranza peculiares. Con frecuencia requieren una combinación de estas prácticas.

Clase III.- Los suelos de esta clase se hallan sujetos a importantes limitaciones en su cultivo. Presentan serios riesgos de deterioro. Son suelos medianamente buenos. Pueden cultivarse de manera regular, siempre que se les aplique una rotación de cultivos adecuada o un tratamiento pertinente. Sus pendientes son moderadas, el riesgo de erosión es más severo en ellos y su fertilidad es más baja. Sus limitaciones y sus riesgos son mayores que los que afectan a la clase anterior, estas limitaciones con frecuencia restringen las posibilidades de elección de los cultivos o el calendario de laboreo y siembra. Requieren sistemas de cultivo que proporcionen una adecuada protección vegetal, necesaria para defender al suelo de la erosión y para preservar su estructura (fajas, terrazas, bancales, etc). Puede cultivarse en ellos el heno u otros cultivos herbáceos en lugar de los cultivos de surco. Necesitan una combinación de distintas prácticas para que el cultivo sea seguro.

Clase IV.- Esta clase está compuesta por suelos con limitaciones permanentes y severas para el cultivo. Son suelos malos. Pueden cultivarse ocasionalmente si se les trata con gran cuidado. Generalmente deben limitarse a cultivos herbáceos. Los suelos de esta clase presentan características desfavorables. Con frecuencia se hallan en pendientes fuertes sometidos a erosión intensa. Su adecuación para el cultivo es muy limitada. Generalmente deben ser dedicados a heno o a pastos, aunque puede obtenerse de ellos una cosecha de grano cada cinco o seis años. En otros casos puede tratarse de suelos someros o moderadamente profundos, de fertilidad baja, o localizados en pendientes.

Clase V.- Los suelos de esta clase deben mantener una vegetación permanente. Pueden dedicarse a pastos o a bosques. La tierra es casi horizontal. Tienen escasa

o ninguna erosión. Sin embargo, no permiten el cultivo, por su carácter encharcado, pedregoso, o por otras causas. El pastoreo debe ser regulado para evitar la destrucción de la cubierta vegetal.

Clase VI. - Los suelos de esta clase deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso entraña riesgos moderados. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, pero moderadas, y no son adecuados para el cultivo. Su pendiente es fuerte, o son muy someros. No se debe permitir que el pastoreo destruya su cubierta vegetal. La tierra de la clase VI es capaz de producir forraje o madera cuando se administra correctamente. Si se destruye la cubierta vegetal, el uso del suelo debe restringirse hasta que dicha cubierta se regenere.

Clase VII. - Los suelos de esta clase se hallan sujetos a limitaciones permanentes y severas cuando se emplean para pastos o silvicultura. Son suelos situados en pendientes fuertes, erosionados, accidentados, someros, áridos o inundados. Su valor para soportar algún aprovechamiento es mediano o pobre y deben manejarse con cuidado. En zonas de pluviosidad fuerte estos suelos deben usarse para sostener bosques. En otras áreas, se pueden usar para pastoreo; en este último caso debe extremarse el rigor y el cuidado en su manejo.

Clase VIII. - Los suelos de esta clase no son aptos ni para silvicultura ni para pastos. Deben emplearse para uso de la fauna silvestre, para esparcimiento o para usos hidrológicos. Suelos esqueléticos, pedregosos, rocas desnudas, en pendientes extremas, etc.

El cantón ha sido segmentado con una malla, misma que se obtienen 127 muestras para evaluación, dentro de los cuales la valoración de cada una de las características determina el tipo de suelo que el cantón posee:

PARÁMETROS DE EVALUACIÓN:

Textura de la capa arable	
TIPO	VALORACIÓN
Franco	12
Franco limoso	11
Franco arc-arenoso	10
Franco arc-limoso	9
Franco arcilloso	8
Franco arenoso	7
Arcillo arenoso	6
Arenoso	5
Limoso	4
Arcillo limoso	3
Arcillo limoso	2
Rocoso – Pedroso	1

Profundidad de la capa arable	
TIPO	VALORACIÓN
Muy profundo >150 cm	12
Profundo 90 a 150 cm	10

Mod. Profundo 50 a 90 cm	7
Superficial 25 a 50 cm	4
Muy Superficial 0 a 25 cm	1

Apreciación textural del perfil	
TIPO	VALORACIÓN
Muy liviano	2
Livianos	5
Medianos	6
Pesados	1
Variables	3

Drenaje	
TIPO	VALORACIÓN
Excesivo – muy rápido	1
Bueno	6
Regular	4
Lento	2
Muy lento	1
Encharcados	0

Nivel de Nitrógeno	
TIPO	VALORACIÓN
Alto	3
Medio	2
Bajo	1

Nivel de Fósforo	
TIPO	VALORACIÓN
Alto	3
Medio	2
Bajo	1
Nivel de Potasio	
TIPO	VALORACIÓN
Alto	3
Medio	2
Bajo	1

Nivel de fertilidad (PH)	
TIPO	VALORACIÓN
Neutro (6.6 a 7.3)	6
Ligeramente alcalino (7.4 a 8.4)	3
Ligeramente ácido (5.6 a 6.5)	3
Alcalino (>de 8.5)	1
Ácido (<de 5.5)	1

Salinidad	
TIPO	VALORACIÓN
No salino	3
Ligeramente salino	2
Salino	1
Muy salino	0.5

Capacidad de intercambio catiónico	
TIPO	VALORACIÓN
Alto	3
Medio	2
Bajo	1
Contenido de materia orgánica	

TIPO	VALORACIÓN
Alto	3
Medio	2
Bajo	1

Erosión	
TIPO	VALORACIÓN
Leve	4
Ligera	3
Moderada	2
Severa	1
Muy Severa	0
Condiciones Topográficas	
RELIEVE (Pendiente)	VALORACIÓN
0.5 a 6.5%	16
6.5 a 12.5%	13
12.5 a 25%	10
25 a 50%	7
50 a 75%	4
75 a 100%	2
< 100%	1

Índice Climático	
(Relación entre precipitación y temperatura media)	
TIPO	VALORACIÓN
Semiárido o sub-húmedo	15
Sub-húmedo	12
Semiárido	9

Húmedo	6
Árido	3
Súper húmedo	1

Exposición Solar	
TIPO	VALORACIÓN
Mala	1
Regular	3
Buena	5

1.1.2 IDENTIFICACION DE SECTORES HOMOGENEOS

Una vez valoradas estas condiciones de cada uno de los sectores antes determinados se los agrupa, como en el caso del cantón Cevallos que dispone de 127 muestras evaluadas. Se debe considerar la Tabla 1: CLASES DE TIERRA como la guía para asignar el grupo correspondiente, cabe anotar que el cantón cuenta con cuatro clases de suelo

De acuerdo al estudio realizado en el año 2016, recibido en 2017, se determinó las clases de suelos y el nivel de cobertura por servicios se cataloga a cada uno de los sectores:

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

Tabla 3. **CANTIDAD DE SECTORES HOMOGÉNEOS.**

Fuente: GADM del Cantón Cevallos.

La nomenclatura de cada sector corresponde a por ejemplo el sector **4.2**:

1. El número **4** indica el tipo de suelo que posee el sector.
2. Y el **2** es acorde al nivel de distribución de servicios en las zonas, siendo 1 el de mayor cobertura y 3 el de menor.

De acuerdo al estudio realizado por la Ing. Angela Salinas, Técnica contratada por el GADM Cevallos y realizando un análisis del precio de la tierra, servicios, profundidad y textura del suelo, se propone un sexto sector homogéneo, haciendo justicia a la realidad del sector quedando de la siguiente manera:

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1

Tabla 4. **CANTIDAD DE SECTORES HOMOGÉNEOS.**

Fuente: GADM del Cantón Cevallos

Propuesto por Ing. Ángela Salinas noviembre 2021

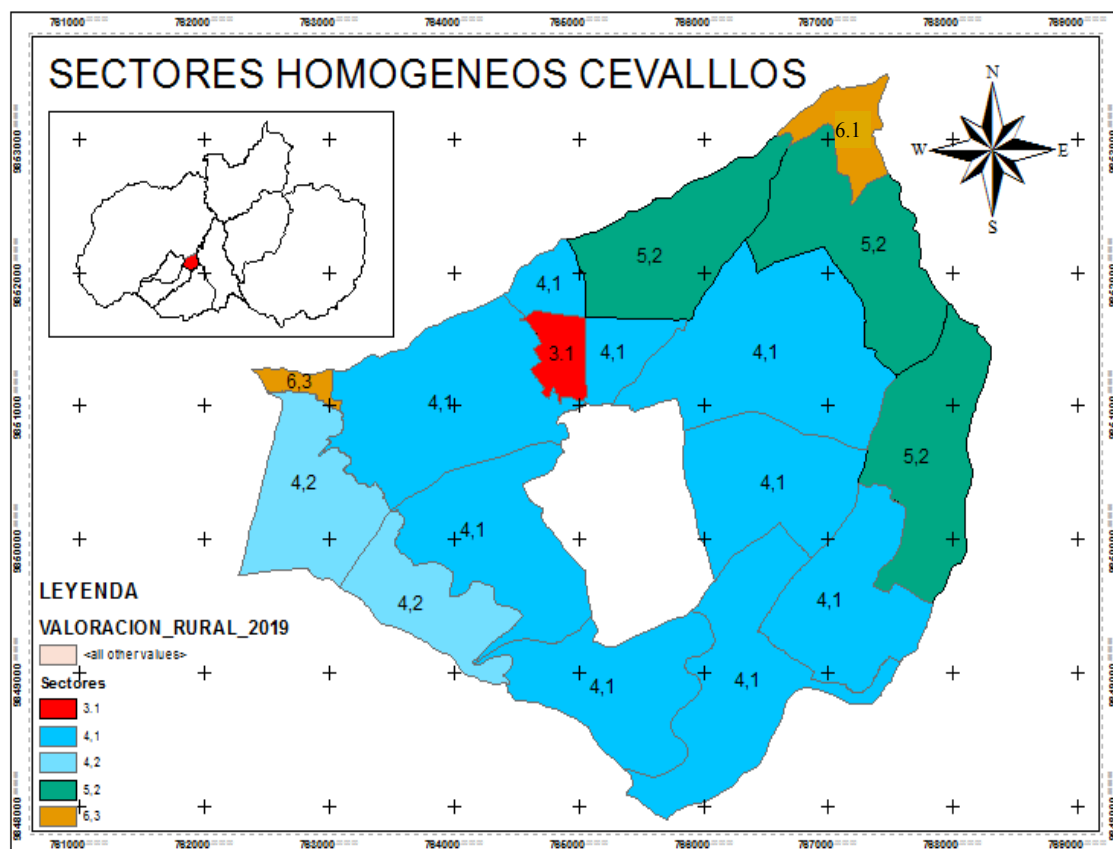
Una vez obtenidos ya los sectores homogéneos mediante lo expuesto previamente, se procede a realizar captura de información sobre las condiciones de los predios y valor comercial de la tierra a fin de establecer el valor por hectárea.

Para el presente estudio se ha tomado los datos de encuestas realizadas por cada sector, además de escrituras de ventas e hipotecas de propiedades rurales del cantón.

No	SECTOR	CLASE DE TIERRA	SH	PRECIO BASE / Ha
1	3 - 1	3	3.1	205919
2	4 - 1	4	4.1	159679
3	4 - 2	4	4.2	102520
4	5 - 2	5	5.2	61513
5	6 - 3	6	6.3	28937
6	6 - 1	6	6.1	41339

Cuadro con los precios base imponible para el bienio 2022 – 2023 de acuerdo a los sectores homogéneos.

Elaborado por: Ing. Ángela salinas, noviembre 2021



Mapa Sectores Homogéneos

Elaborado por: Ing. Ángela Salinas noviembre 2021

1.1.3 DISPONIBILIDAD DE AGUA PARA RIEGO.

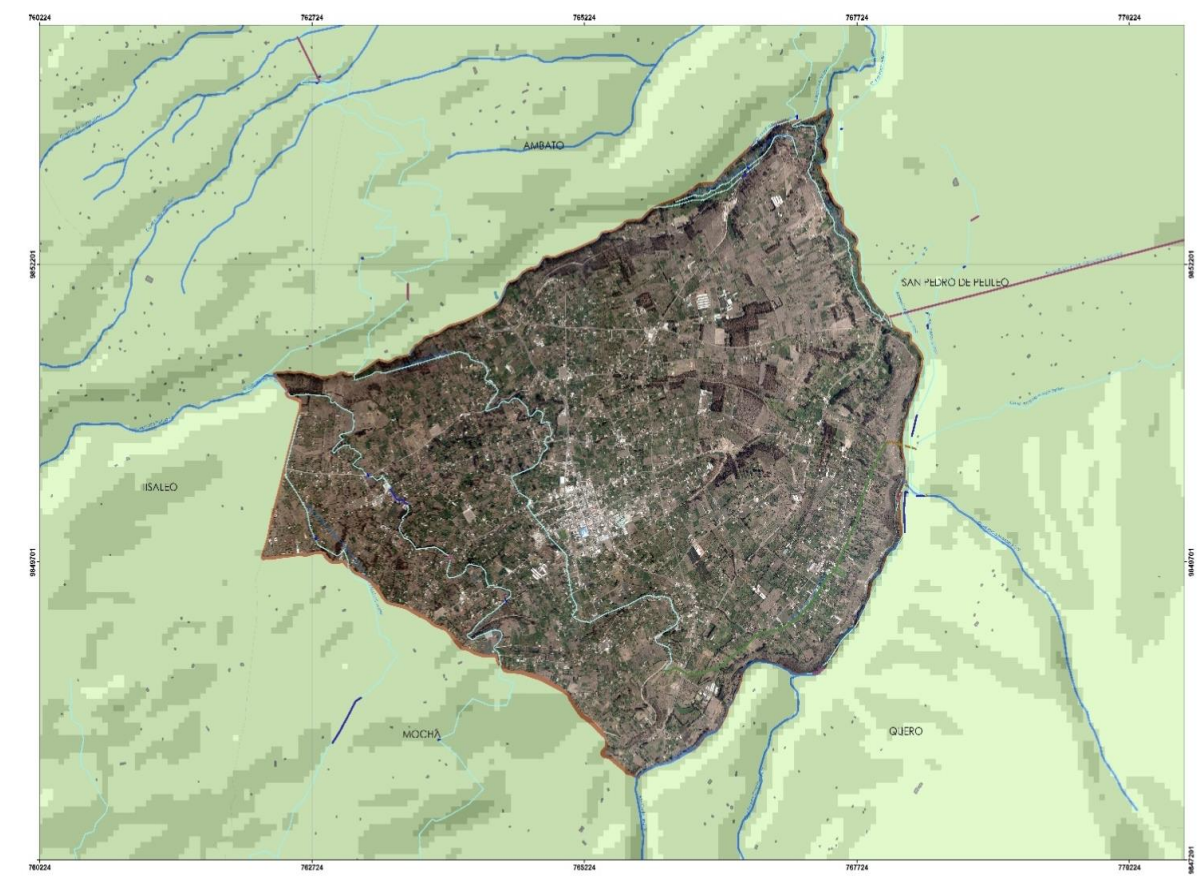
El cantón Cevallos dispone de agua de riego de los canales: Mocha-Tisaleo-Cevallos, Mocha-Huachi y Ambato-Huachi- Pelileo.

Los predios rurales ubicados en el margen sur-occidental del canal Mocha-Huachi, tienen una cobertura de riego parcial mediante el canal Mocha-Tisaleo-Cevallos; mientras que los predios ubicados hacia el margen nor-oriental la cobertura es total, por los canales Mocha- Huachi, Ambato-Huachi-Pelileo y otros de menor volumen.

ECUADOR : ESCALA 1: 12.500

Mapa Hidrográfico del Cantón Cevallos

F3 - CTC; MT - 008



3. VALOR DE LAS EDIFICACIONES EN EL SECTOR RURAL

En el estudio elaborado se recorrió toda la superficie del cantón a fin de corroborar las edificaciones, tipo, estado, entre otras condiciones que permiten tener una apreciación del tipo de bien inmueble que se encuentra registrado o no en el catastro actual. Todos los aspectos generales a evaluar son:

1. Estructura.
2. Valor de reposición.
3. Antigüedad de la construcción.
4. Estado de la construcción.
5. Condiciones de habitabilidad.
6. Seguridad por tipo de materiales.

Los factores de evaluación para la construcción son:

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS							
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO							
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,5069	Madera Común	0,2264	Madera Común	0,4796	Pozo Ciego	0,1263
Pilotes	1,5117	Caña	0,0795	Caña	0,1695	Canalización Aguas Ser	0,0746
Hierro	1,1501	Madera Fina	1,5297	Madera Fina	2,0288	Canalización Aguas Lluv	0,0746
Madera Común	0,702	Arena-Cemento (Cemer	0,3849	Arena-Cemento	0,2995	Canalización Combinad	0,2229
Caña	0,5266	Tierra	0	Tierra	0,1660		
Madera Fina	0,5698	Mármol	4,0239	Grafiado	0,4277	Baños	
Bloque	0,513	Marmeton (Terrazo)	2,8168	Champiado	0,4465	No tiene	0
Ladrillo	0,5121	Marmolina	1,6692	Fibro Cemento	0,6984	Letrina	0,06
Piedra	0,5542	Baldosa Cemento	0,5512	Fibra Sintética	1,3615	Baño Común	0,0821
Adobe	0,4949	Baldosa Cerámica	0,8926	Estuco	0,7937	Medio Baño	0,1189
Tapial	0,4949	Parquet	1,9223			Un Baño	0,1421
		Vinyl	0,5435	Cubierta		Dos Baños	0,1942
Vigas y Cadenas		Duela	0,6409	No Tiene	0	Tres Baños	0,378
No tiene	0	Tablon / Gress	1,8828	Arena-Cemento	0,3365	Cuatro Baños	0,5827
Hormigón Armado	0,917	Tabla	0,2390	Baldosa Cemento	0,5348	+ de 4 Baños	0,7665
Hierro	0,5176	Azulejo	0,7130	Baldosa Cerámica	0,7691		
Madera Común	0,3273	Cemento Alisado	0,3947	Azulejo	0,7130	Eléctricas	
Caña	0,1296			Fibro Cemento	0,7872	No tiene	0
Madera Fina	0,6633	Revestimiento Interior		Teja Común	0,8614	Alambre Exterior	0,4978
		No tiene	0	Teja Vidriada	1,5099	Tubería Exterior	0,5331
Entre Pisos		Madera Común	1,0387	Zinc	0,5013	Empotradas	0,5574
No Tiene	0	Caña	0,3996	Polietileno	0,8927		
Hormigón Armado	0,5071	Madera Fina	4,1334	Domos / Traslúcido	0,9133		
Hierro	0,2936	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4575	Ruberoy	0,8165		
Madera Común	0,1376	Tierra	0,2479	Paja-Hojas	0,1509		
Caña	0,0503	Mármol	3,7378	Cady	0,1170		
Madera Fina	0,4537	Marmeton	2,6395	Tejuelo	0,4248		
Madera y Ladrillo	0,1836	Marmolina	1,5413				
Bóveda de Ladrillo	0,1644	Baldosa Cemento	0,7141	Puertas			
Bóveda de Piedra	0,6775	Baldosa Cerámica	1,4369	No tiene	0		
		Azulejo	2,6833	Madera Común	0,6851		
Paredes		Grafiado	1,2551	Caña	0,0158		
No tiene	0	Champiado	0,6797	Madera Fina	1,4775		
Hormigón Armado	1,0579	Piedra o Ladrillo Horna	3,2196	Aluminio	1,1851		
Madera Común	1,1326			Enrollable	0,9404		
Caña	0,4306	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	0,0792		
Madera Fina	1,506	No tiene	0	Madera Malla	0,0323		
Bloque	0,805	Madera Común	0,4807	Toi Hierro	1,3475		
Ladrillo	1,3391	Madera Fina	0,9243				
Piedra	0,7295	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2117	Ventanas			
Adobe	0,5328	Tierra	0,1150	No tiene	0		
Tapial	0,5328	Mármol	1,5504	Hierro	0,3314		
Bahareque	0,4301	Marmetón	1,5504	Madera Común	0,1889		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,5504	Madera Fina	0,6765		
		Baldosa Cemento	0,2383	Aluminio	0,7944		
Escalera		Baldosa Cerámica	0,4766	Enrollable	0,2732		
No Tiene	0	Grafiado	0,5824	Hierro-Madera	1,1528		
Hormigón Armado	0,0543	Champiado	0,2236	Madera Malla	0,0759		
Hormigón Ciclopec	0,091	Aluminio	2,8681				
Hormigón Simple	0,0307	Piedra o Ladrillo Horna	0,7367	Cubre Ventanas			
Hierro	0,0432	Cemento Alisado	2,8327	No tiene	0		
Madera Común	0,0372			Hierro	0,2206		
Caña	0,027	Revestimiento Escalera		Madera Común	0,0976		
Madera Fina	0,0957	No tiene	0	Caña	0,0000		
Ladrillo	0,0197	Madera Común	0,0172	Madera Fina	0,5833		
Piedra	0,0107	Caña	0,0158	Aluminio	0,4792		
		Madera Fina	0,0330	Enrollable	0,6210		
Cubierta		Arena-Cemento	0,0075	Madera Malla	0,0226		
No Tiene	0	Tierra	0,0041				
Hormigón Armado	2,4204	Mármol	0,0552	Closets			
Hierro (Vigas Metá)	1,5004	Marmetón	0,0552	No tiene	0		
Estereoestructura	12,4042	Marmolina	0,0552	Madera Común	0,3551		
Madera Común	0,8659	Baldosa Cemento	0,0137	Madera Fina	0,8366		
Caña	0,2398	Baldosa Cerámica	0,0731	Aluminio	0,8941		
Madera Fina	1,1532	Grafiado	0,3778	Toi Hierro	0,5382		
		Champiado	0,3786				
		Piedra o Ladrillo horna	0,0532				

Tabla 5. FACTORES DE EVALUACIÓN CONSTRUCCIONES ZONA RURAL
Fuente: GADM del Cantón Cevallos.

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 14.- Determinación del impuesto predial. - Para determinar la tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2022-2023, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará la tarifa única impositiva del 0.325 por mil sobre la base imponible.

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

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

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

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

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 17.- Tributo adicional al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de Bomberos, se realizará en base al convenio suscrito entre las partes, según el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará 0.15 por mil, sobre el valor de la propiedad.

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

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 18.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- a) Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público.

- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dediquen a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el artículo 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural;
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas;
- h) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación.

Art. 19.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Ban Ecuador sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de

regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 20.- Deducciones o rebajas. - Se considerarán las rebajas y deducciones del COOTAD y demás exenciones establecidas por otras Leyes, que serán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, hasta el 30 de Noviembre de cada año.

Las solicitudes de exoneraciones o rebajas que se presentaren posteriores al 30 de noviembre de cada año, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios rurales del próximo ejercicio económico.

CAPITULO VII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 21.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

CAPITULO VIII RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 22.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeran ser afectados en sus intereses.

Art. 23.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Jefatura de Avalúos y Catastros, su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

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

Art. 24.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD, COA y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 25.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO IX DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 26.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los avalúos, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas Municipales la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasaran 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 establecidos 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, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 27.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

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

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

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

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

Art. 28.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

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

Art. 29.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 30.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el artículo 350 del COOTAD.

Art. 31.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Tercera. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, Código Orgánico Administrativo de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - Quedan derogadas la ordenanza expedida por el Concejo Cantonal a los 03 días del mes de enero del año 2020 y demás disposiciones sobre la materia.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2022-2023.

Dado en la ciudad de Cevallos, a los 17 días del mes de diciembre del año 2021.

SECRETARÍA GENERAL. - Cevallos, 20 de diciembre de 2021.- las 09h35.- **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria del 14 de diciembre de 2021 y Sesión Ordinaria del 17 de diciembre de 2021 respectivamente. - CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:

**GABRIELA
PAULINA LEON
BURGOS**

Ab. Gabriela León Burgos
Secretaria General

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS.-
Cevallos, 20 de diciembre de 2021.- Las 10H00.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023**; al señor Alcalde cantón , para el trámite de ley. NOTIFÍQUESE. -



Firmado electrónicamente por:

**GABRIELA
PAULINA LEON
BURGOS**

Ab. Gabriela León Burgos
Secretaria General

RAZÓN. - Siendo las 12H00 del 20 de diciembre de 2021, notifiqué con la Ordenanza que antecede, al Eco. Luis Barona Ledesma, alcalde del Cantón Cevallos, en persona. CERTIFICO. -



Firmado electrónicamente por:

**GABRIELA
PAULINA LEON
BURGOS**

Ab. Gabriela León Burgos
Secretaria General

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.- Cevallos, 27 de diciembre de 2021.- Las 10h45.- De conformidad con lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal SANCIONO, **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023.-** Publíquese y ejecútese.-



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ARCELIANO
BARONA LEDESMA**

Eco. Luis Barona Ledesma
ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS



Firmado electrónicamente por:
**GABRIELA
PAULINA LEON
BURGOS**

Ab. Gabriela León Burgos
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL. - Cevallos, 28 de mayo de 2021.- Las 14H05.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023**, el Eco. Luis Barona Ledesma, alcalde del Cantón Cevallos. **CERTIFICO. -**



Firmado electrónicamente por:
**GABRIELA
PAULINA LEON
BURGOS**

Ab. Gabriela León Burgos
Secretaria General

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 GADS Municipales 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 2022-2023**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA

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:
I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que**, el Art. 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

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

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

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

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

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

Que, 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 íbidem 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 íbidem, 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 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 este 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 prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023 del cantón Chilla, provincia de El Oro

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 la cabecera cantonal, los sitios poblados y los demás lugares rurales del Cantón Chilla, provincia de El Oro.

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

Los bienes de dominio 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 catorce (14) dígitos numéricos (en lo urbano), TRECE (13) dígitos numéricos (en lo rural); 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 para identificación POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, dos (2) para identificación de BLOQUE y dos (2) para la identificación de PISO, según se estipula en las NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS – RURALES Y AVALÚOS DE BIENES, expedido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Acuerdo Ministerial No. 029-16 (en lo urbano) y tres (3) para identificación de DIVISIÓN en lo rural,

URBANO (SINAT):

Predio:									
Clave Catastral: 07055001010210040001									
07	05	50	01	01	021	004	0001	Parroquia	
Prov	Cantón	Par	Zona	Sector	Manz	Lote	Predio	CHILLA	
Clave Anterior:									
Clave Anterior al SINAT: 070550010121004									

RURAL (AME):

1. Clave Catastral										Clave Catastral 0705505101001056000	
CODIGO NACIONAL											
Provincia	07	EL ORO									
Cantón	0705	CHILLA									
Parroquia	070550	CHILLA, CAB CANTONAL									
			CODIGO LOCAL					Código anterior			
Zona	Sector	Polígono	Predio	División							
51	01	001	056	000							
Mod. Clave											

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.

Estos componentes responden a la concepción de la conformación de un catastro multifuncional y nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, siendo estos los siguientes:

01.- Componente económico:

- a) Valor del predio
- b) Valor de las construcciones

02.- Componente físico:

- a) Predio
- b) Construcción
- c) Obras complementarias o mejoras
- d) Vivienda

03.- Componente Jurídico:

- a) Datos del propietario, poseedor, posesionario
- b) Datos copropietario (s) en derechos y acciones

c) Tenencia

04.- Componente Temático.

Estos componentes, con sus elementos, expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 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 avaluada, 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 Chilla.

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. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 32 del COA e interponer recursos administrativos previstos en el Título IV Capítulo Primero, Reglas Generales de la misma ley.”

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural considerados de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1.- El valor de la propiedad vigente en el presente bienio;
- 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;
- 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM;
- 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso de juicio de expropiación;
- 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo Chilla.

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 (art. 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

2) IMPLEMENTACIÓN DE LA METODOLOGÍA

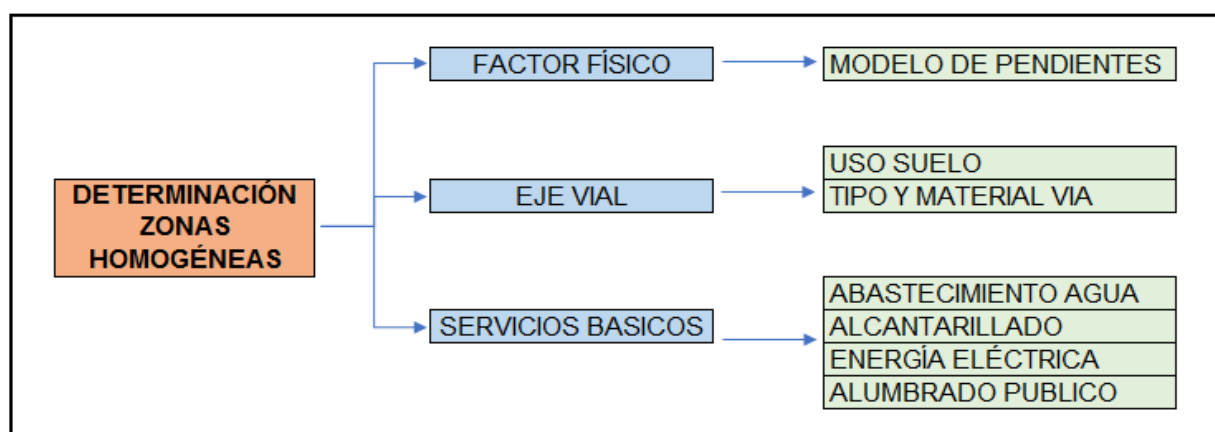
Para efectos de valoración, una zona urbana puede ser fraccionada acorde con su uso actual, potencial y/o por características particulares de un determinado sector. Estas influyen de

manera directa en el comportamiento inmobiliario. Esta fragmentación, según la metodología planteada, se la concibe con el nombre de zonas homogéneas, que se definen como aquellas zonas que comparten similares características económicas e inmobiliarias (Sigtierras, 2017).

Hay que tener en cuenta que la metodología de Zonas Homogéneas busca establecer patrones generales del comportamiento de los componentes físicos y económicos, por tal motivo es necesario evitar los fraccionamientos innecesarios, dado que desvirtúa el carácter masivo del estudio, cayendo en un error denominado microzonificación.

En cumplimiento con los términos de referencia del proyecto, para la determinación de las zonas homogéneas se utilizó las variables que están definidas en la Ilustración 1, en las mismas se realizó un análisis para establecer en cada caso la influencia que estas tienen en el entorno urbano, como son los servicios básicos, el tipo de acceso vial, características de uso del suelo y la característica topográfica, etc.

Ilustración 1 Variables para determinar las Zonas Homogéneas



Elaboración propia del consultor

Para la generación de estas zonas nos apoyaremos en la cartografía temática generada para el proyecto y la información gráfica y alfanumérica proveniente del levantamiento catastral. Para efectos del estudio se tomará como unidad mínima la manzana.

Como proceso inicial, se analizó la variable topografía del terreno considerándose como una variable de tipo físico, la cual muestra el nivel de pendiente que se presenta en la zona de estudio. Acorde a las características topográficas de la zona urbana este factor es un limitante para el entorno y desarrollo urbanístico de la ciudad de Chilla.

Se realizó un cruce de cartografía entre el modelo de pendientes y la capa de manzanas para un posterior análisis de los tipos de pendientes que cruzan cada manzana. Se realizó un producto entre el área de pendiente y el tipo de pendiente para sacar la pendiente más predominante o representativa en la manzana y procederla a ponderar de mayor a menor pendiente de cada manzana.

Para determinar ejes de valor, tomamos la información del catastro recopilada donde se realiza un cruce entre el uso del suelo y el tipo y material de vía considerando el mismo concepto anterior de mayor representatividad en la manzana.

Al proceso de asignación de pesos de cada manzana por el tipo de usos del suelo, se calcula un valor agregado a las manzanas que posean una mejor vialidad en lo que respecta a tipo y

material de la vía. Se consideró a partir de una zona de influencia (buffer) de 9 metros a partir del eje de la vía.

Finalmente, para definir de mejor manera las zonas homogéneas se realizó un análisis espacial de la cobertura de servicios básicos a la ciudad de Chilla y se efectuó un último cruce de mapas con los anteriores productos.

Los servicios básicos considerados en este proceso tomando en cuenta su relevancia en el costo económico de un terreno son: abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado y alumbrado público.

Posterior al diseño y determinación de las Zonas Homogéneas, se deben elaborar los avalúos de los Puntos de Investigación; Estos corresponden a inmuebles determinados mediante un muestreo donde cada ZH debe contener por lo menos un representante, garantizando la correcta distribución de los valores resultantes de la tasación del punto. Realizando un análisis normativo, físico y estadístico de los valores unitarios de terreno obtenidos mediante la valuación de los puntos muestra, se diseñan las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, determinando los valores representativos para cada polígono.

3) ESTUDIO DE MERCADO

Para el establecimiento final de las zonas homogéneas se realizó un estudio de mercado donde se obtuvieron cerca de 40 encuestas, donde los propietarios o informantes de los predios proporcionaron datos relevantes acerca de los precios del suelo.

Estas muestras están perfectamente distribuidas espacialmente por toda el área de estudio como se pueden ver en los siguientes mapas:

2.1 ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR

Realizados estos procedimientos se obtiene como resultado un mapa con las zonas homogéneas definidas por todos los parámetros analizados.

De igual forma a este mapa se lo procesa con la investigación de campo de los valores de precios investigados, en base a las encuestas realizadas.

Finalmente se obtienen las Zonas Homogéneas de Valor para las áreas urbanas del cantón Chilla.

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2018-2019 AREA URBANA DEL CANTÓN CHILLA

ZONA	MANZANA N°	VALOR M2
ZH01	001,002,003,008,009,010,017,018	\$30
ZH02	007,015,020,021,022,029,030	\$22
ZH03	011,019,023,027,042,047	\$16
ZH04	004,005,006,012,013,016,028,032,037	\$10
ZH05	014,024,031,036,038,040,044	\$6
ZH06	025,026,033,034,035,039,041,045,046,048	\$3.50

4) CALCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES DE AJUSTE

Para la determinación del valor individual del terreno se toman en cuenta algunos factores que inciden en su valor, como el uso del terreno, su ubicación, las condiciones físicas del terreno, etc. Los mismos que son los siguientes:

- ✓ Factor Forma
- ✓ Factor Localización dentro de la manzana
- ✓ Factor Topografía
- ✓ Factor Superficie
- ✓ Factor Tipo Vía de Acceso
- ✓ Factor Disponibilidad de Servicios Básicos

Cada uno de estos tiene un coeficiente de acuerdo a la incidencia de cada uno de ellos en el terreno. Por lo que a continuación se revisa cada uno de estos factores.

4.1 FACTOR FORMA

La forma del predio es un condicionante para su utilización. Tomando como referencia una figura geométrica regular se establece un factor de demerito de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 1 Factor Forma

N°	FORMA	FACTOR
1	REGULAR	1,00
2	IRREGULAR	0,90
3	MUY IRREGULAR	0,80

4.2 FACTOR LOCALIZACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

Dependiendo de su ubicación, el predio podrá tener un mérito o demerito de acuerdo las siguientes ubicaciones en la manzana:

Tabla 2 Factor Localización en la Manzana

FACTOR LOCALIZACION EN LA MANZANA		
N°	Descripción	Factor
1	ESQUINERO	1,10
2	EN CABECERA	1,15
3	INTERMEDIO	1,00
4	BIFRONTAL	1,05
5	EN L	1,05

6	EN T	1,10
7	EN CRUZ	1,15
8	MANZANERO	1,20
9	TRIANGULO	1,20
10	EN PASAJE	1,00
11	INTERIOR	0,50

4.3 FACTOR TOPOGRAFÍA

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso, el coeficiente a utilizarse esta acorde a la tabla que a continuación se indica:

Tabla 3 Factor Topografía

FACTOR TOPOGRAFIA		
N°	Descripción	Factor
1	Plano	1,00
2	Inclinado Ascendente	0,90
3	Inclinado Descendente	0,90

4.4 FACTOR SUPERFICIE

Para el caso de los predios urbanos del cantón Chilla se determinó que el LOTE TIPO tiene una superficie de 350m².

Debido a la ordenanza que regula el fraccionamiento de los predios, se establece un factor de demérito para los predios inferiores a 126 m², ya que estos no son susceptibles de obtener escrituras.

Tabla 4 Factor Superficie

FACTOR SUPERFICIE (m2)			
N°	Rango mínimo	Rango máximo	Factor
1	0.00	126.00	0.90
2	126.00	350.00	1.00
3	350.00	700.00	0.99
4	700.00	1000.00	0.98

5	1000.00	1700.00	0.97
6	1700.00	3000.00	0.95
7	3000.00	7000.00	0.93
8	7000.00	10000.00	0.90
9	10000.00	1000000.00	0.60

4.5 FACTOR TIPO VÍA DE ACCESO

Para la determinación del valor se aplicarán los siguientes factores correctores de acuerdo al tipo de vía:

Tabla 5 Factor Tipo de Vía de Acceso

FACTOR TIPO DE VIA DE ACCESO		
Nº	Descripción	Factor
1	AVENIDA	1,10
2	CALLE	1,00
3	CALLEJON	1,00
4	PASO PEATONAL	1,00
5	PASO SERVIDUMBRE PRIVADO	1,00
6	PASAJE	0,90
7	ESCALINATA	0,70
8	NO TIENE	0,60

Tabla 6.1 Factor Tipo de Material de la vía

FACTOR TIPO DE MATERIAL DE LA VIA		
Nº	Descripción	Factor
1	ADOQUIN	1,00
2	ASFALTO	1,00
3	CEMENTO	1,00
4	LASTRE	1,00
5	PIEDRA	1,00
6	TIERRA	1,00

4.6 DISPONIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA

Los predios que tengan o no la disponibilidad de servicios básicos e infraestructura, tendrán establecidos los siguientes factores:

Tabla 7 Servicios Básicos

FACTOR SERVICIOS BASICOS				
Nº	Característica	Descripción	Tiene	No tiene
1	Eliminación de Excretas	Servicio /Red Publico/Alcantarillado	1,00	-
		Letrina	1,00	-
		Pozo Séptico	1,00	-
		Red Combinada	1,00	-
		Red Separada	1,00	-
		Rio / Lago / Mar	1,00	-
2	Agua Potable	Por Tubería Dentro De La Vivienda.	1,00	-
		Por Tubería Fuera De La Vivienda, Pero Dentro Del Edificio, Lote O Terreno.	0,93	-
		Por Tubería Fuera Del Edificio, Lote O Terreno	1,00	-
		No Recibe Agua Por Tubería Sino Por Otros Medios	1,00	-
		No Tiene	1,00	-
3	Red Eléctrica	Servicio /Red Publico	1,00	-
		Red Definitiva	1,00	-
		Red Provisional	1,00	-
4	Alumbrado Público	Alumbrado Público	1,00	0,95
5	Aseo de Calles	Aseo de Calles	1,00	0,95
6	Recolección de Basura	Carro Recolector	1,00	-

7	Transporte Urbano	Ciclo Vías	0,96	-
		Colectivos	1,00	-
		Ejecutivo, Taxi	1,00	-
		No Tiene	0,88	-
		Tricimoto	1,00	-

Tabla 8.1 Servicios de Acera y Bordillos

FACTOR PARA ACERAS Y BORDILLOS			
N°	Descripción	Tiene	No tiene
1	Aceras	1	0,92
2	Bordillo	1	0,98

4.7 Uso del Suelo

Considerando el Uso del Suelo que se da en cada predio se establecen los siguientes factores:

Tabla 9 Uso del Suelo

FACTOR USO DEL SUELO			
N°	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	VIVIENDA	PARTICULAR	1,00
2	VIVIENDA	COLECTIVA	1,00
3	GESTION	INSTITUCIONAL PUBLICA	1,00
4	GESTION	INSTITUCIONAL PRIVADA	1,00
5	MULTIPLE	RESIDENCIAL	1,00
6	MULTIPLE	COMERCIAL	1,00
7	MULTIPLE	INDUSTRIAL	1,00
8	MULTIPLE	EQUIPAMIENTO	1,00
9	COMERCIAL	COMERCIO	1,00
10	COMERCIAL	ALOJAM/ALIMENT	1,00
11	COMERCIAL	CENTRO COMERCIAL	1,00
12	COMERCIAL	ARTESANAL	1,00
13	COMERCIAL	OTRO	1,00
14	INDUSTRIAL	TRATAMIENTO DESECHOS	1,00
15	INDUSTRIAL	PLANTA DE RECICLAJE	1,00
16	INDUSTRIAL	FABRICA	1,00

FACTOR USO DEL SUELO			
N°	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
17	INDUSTRIAL	OTRO	1,00
18	EQUIPAMIENTO	EDUCACION	1,00
19	EQUIPAMIENTO	CULTURA	1,00
20	EQUIPAMIENTO	SALUD	1,00
21	EQUIPAMIENTO	BIENESTAR SOCIAL	1,00
22	EQUIPAMIENTO	RECREACION Y DEPORTES	1,00
23	EQUIPAMIENTO	RELIGIOSO	1,00
24	EQUIPAMIENTO	SEGURIDAD	1,00
25	EQUIPAMIENTO	ADMINISTRACION PUBLICA	1,00
26	EQUIPAMIENTO	SERVICIOS FUNERARIOS	1,00
27	EQUIPAMIENTO	TRANSPORTE	1,00
28	EQUIPAMIENTO	INFRAEST. ESPECIAL	1,00
29	EQUIPAMIENTO	ESPECIAL	1,00
30	PRESERVACION PATRIMONIAL	LEGADO HISTORICO	0,80
31	PRESERVACION PATRIMONIAL	VALOR PATRIMONIAL	0,80
32	PRESERVACION PATRIMONIAL	OTRO	0,80
33	PROTECCION ECOLÓGICA	BOSQUE PROTECTOR	0,40
34	PROTECCION ECOLÓGICA	QUEBRADA	0,40
35	PROTECCION ECOLÓGICA	VEGETACION NATURAL	0,40
36	AGRICOLA	SI	0,75
37	AGRICOLA	NO	0,75
38	SIN USO	SIN USO	0,95
39	S/I	S/I	1,00

Tabla 10.1 Ocupación del Lote

OCUPACION DE LOTE		
N°	Descripción	valor
1	EDIFICADA	1.1
2	EN CONSTRUCCION	1.05
3	NO EDIFICADA	1

4.8 Frente

Se establecen los siguientes factores:

Tabla 11 Frente

FACTOR FRENTE			
Nº	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	0	10	0,99
2	10,00	20	1,00
3	20,00	26	1,01
4	26,00	32	1,02
5	32,00	38	1,03
6	38,00	45	1,04
7	45,00	100000.00	1,05

4.9 Fondo

Se establecen los siguientes factores:

Tabla 12 Fondo

FACTOR FONDO			
Nº	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	0	10	0,97
2	10,00	20	0,98
3	20,00	40	1,00
4	40,00	60	0,94
5	60,00	80	0,93
6	80,00	100	0,92
7	100,00	100000.00	0,90

5. VALORACION TOTAL DEL SUELO

La valoración económica final de un predio se calculará con la siguiente expresión:

$$[AT] = [ST] \times [VUS] \times [FT]$$

En donde:

[AT] = Avalúo del Terreno

[ST] = Superficie del terreno, en m²

[VUSs] = Precio unitario base del predio

[FT] = Factor total

6. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

La metodología de construcciones de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Descentralización y Autonomía (COOTAD) que establece que se deberá realizar una valoración por medio del método de costo reposición, es decir, establecer el valor actual de la construcción para finalmente depreciarla en función del uso de la construcción, la edad y el estado de conservación de la misma.

Por ello, para actualizar el valor de las construcciones, se deberá establecer las tipologías constructivas existentes en el GADM de Chilla, es decir, definir modelos constructivos comunes a los que se les asignará un valor unitario o costo de construcción dependiendo del tipo de acabados que cada construcción posea.

El valor de la unidad constructiva se realizará a partir del análisis de precios unitarios y/o de costos de construcción por tipología a precios actualizados de acuerdo al tipo de acabado que posea el inmueble. Estos costos han sido definidos y actualizados al año 2018 por las cámaras de la construcción e Instituciones oficiales.

La información a utilizar será toda la recabada durante la investigación y relevamiento catastral de campo, razón por la cual tanto las tipologías constructivas, acabados y factores de ajuste dependerán exclusivamente de la información catastral.

6.1 TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN

Para efectos de la valoración y aplicación del método de reposición las construcciones o edificaciones se agruparán por Sistemas Constructivos, que definen una Tipología que está integrada por materiales empleados en: Estructura, Paredes, Cubierta, y Número de pisos, y Acabados de obra.

Desde el punto de vista metodológico y operativo, es necesario puntualizar el hecho de que para el manejo del componente edificación en nuestro país existen dos sistemas constructivos claramente definidos:

Sistema constructivo Portante

Es aquel en el cual actúan como elementos estructurales para la transmisión de pesos y cargas hacia la cimentación, elementos puntuales, siendo por lo tanto los más usuales: Hormigón Armado, Hierro, y Madera.

Sistema constructivo Soportante

Es aquel que soporta toda la transmisión de carga sobre sus paredes o mampostería, hacia los cimientos. Los más usuales y tradicionales en nuestro país son: Tapial, Adobe, Piedra, Bloque - Ladrillo.

En la siguiente tabla, podemos apreciar las tipologías constructivas categorizadas de acuerdo a la estructura, paredes, cubierta y número de pisos:

Tabla 13 Tipologías constructivas definidas para el cantón Chilla (actualizadas con consultoría)

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	MAMPOSTERIA PORTANTE	PISOS	TIPOLOGIA
ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	BLOQUE	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	N	T1
	LADRILLO	STEEL PANEL / GALVALUMEN			
	PLASTICO / LONA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			
	NO TIENE	TEJA			
		NO TIENE			
		OTRO			
HORMIGON ARMADO	LADRILLO	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	N	T2
	BLOQUE	MADERA			
	ADOBE / TAPIAL	OTRO			
	HORMIGON PREFABRICADO	STEEL PANEL / GALVALUMEN			
	MADERA	TEJA			
	NO TIENE	TEJA INDUSTRIAL			
		TEJA VIDRIADA			
		NO TIENE			
		ZINC			
		LOSA DE HORMIGON	NO TIENE	N	T3
MADERA	ADOBE / TAPIAL	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	N	T4
	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	MADERA			
	MADERA	OTRO			
	METAL / MALLA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			
	PLASTICO / LONA	STEEL PANEL / GALVALUMEN			
		TEJA			
		NO TIENE			
		ZINC			
			NO TIENE	N	T5
	BLOQUE	ASBESTO / CEMENTO			
	HORMIGON PREFABRICADO	MADERA			
	LADRILLO	STEEL PANEL / GALVALUMEN			
		TEJA			
		TEJA VIDRIADA			
		NO TIENE			
		ZINC			
NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ASBESTO / CEMENTO	ADOBE / TAPIAL	N	T6
		STEEL PANEL / GALVALUMEN			
		TEJA			
		TEJA VIDRIADA			

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	MAMPOSTERIA PORTANTE	PISOS	TIPOLOGIA
		NO TIENE			
		ZINC			
	BLOQUE / LADRILLO	ASBESTO / CEMENTO	BLOQUE / LADRILLO	N	T7
		LOSA DE HORMIGON			
		MADERA			
		NO TIENE			
		PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			
		STEEL PANEL / GALVALUMEN			
		TEJA			
		TEJA VIDRIADA			
		ZINC			

Fuente: Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, adecuación (elaboración propia del Consultor)

6.2 CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS

Con el fin de proceder a cuantificar los precios de las tipologías constructivas, la metodología adoptada categoriza los precios de las tipologías en función de los tipos de acabados que posee cada construcción, es por ello, que se han categorizado de manera objetiva los acabados existentes en las bases de datos catastrales.

Entiéndase a los acabados como aquellos elementos complementarios o de terminado de la obra muerta de una edificación. Incluye los revestimientos o recubrimientos interiores o exteriores de las paredes, pisos y cielos rasos; cobertura de puertas y ventanas, instalación de piezas o muebles; accesorios de baños y cocina incorporados (closets, muebles bajos y altos). Por la diversidad en calidad, origen de fabricación, marcas, durabilidad, resistencia y otros factores que inciden en su costo final (SIGTIERRAS, 2016), se clasifican en:

No tiene: No contiene ningún tipo de acabado, se denominaría una edificación de obra gris con puertas y ventanas; y serviría como para establecerse en una vivienda.

Básico Tradicional: Contiene estilos tradicionales del país. Además, puede contener materiales básicos, reciclados o a medio instalar.

Económico: Contiene pisos internos de cemento, vinil o madera sin tratar. El recubrimiento de las paredes puede ser revocado o pintado. Los tumbados pueden tener enlucido, madera sin tratar o estructura vista. Los sanitarios y la cocina provienen de una línea económica y sin muebles especiales.

Bueno: Contiene pisos internos de cerámica, parquet, alfombra, piso flotante o duela. El recubrimiento de las paredes puede ser enlucido o pintado con otros detalles terminados. Los tumbados pueden tener cielo raso falso o champeado. Los sanitarios y la cocina provienen de una línea media con instalación de muebles parciales.

Lujo: Contiene pisos internos de cerámica, porcelanato, alfombra, tabloncillo, tablón o piso flotante. El recubrimiento de las paredes puede ser enlucido y estucado con otros detalles

como piedra, mármol o madera tratada. Los tumbados pueden tener maderas tratadas con iluminación especial. Los sanitarios y la cocina provienen de una línea de lujo con instalación y equipamiento especial.

6.3 DEFINICIÓN DE PRECIOS DE POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

Una vez definidas las tipologías constructivas, se debe definir los precios actualizados de los costos directos correspondientes, sin embargo, primeramente se debe asignar los precios de conformidad a los datos vigentes en la fuente de consulta, que en este caso proviene del Manual de Normas para la Formulación de Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos (2018)², documento donde se han actualizado los precios unitarios por tipología constructiva con fecha de Octubre 2018, es importante señalar que esta información de base fue obtenida a partir de la elaboración de análisis de precios unitarios por rubros de construcción y añadiendo los costos indirectos que inciden en cada tipología.

Esta información ha servido de base para la formulación de la presente metodología, sin embargo, en dichos documentos no se asignan precios a construcciones que no presentan ningún acabado. En este caso y para facilitar el proceso de decisión en la programación del Sistema de Valoración, se asignaron valores al tipo de acabado "No Tiene" para todas las tipologías constructivas mediante el cálculo de la desviación estándar de los precios existentes de los demás tipos de acabados.

Los valores unitarios del m² de construcción para cada tipología constructiva se han validado también con estudios realizados en diferentes instituciones y colegios de ingenieros y arquitectos, cámaras de la construcción, historial de precios de construcción elaborados por el MIDUVI, y aceptados para la construcción de vivienda social.

Tabla 14 de Precios por metro cuadrado por tipologías constructivas (Octubre 2018)

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA Y FACTORES DE ACABADOS						
FACTORES/TIPOLOGIA		LUJO	BUENO	ECONOMICO	BASICO TRADICIONAL	NO TIENE
TIPOLOGIA	VALOR TIPOLOGIA	2,53	1,82	1	0,27	0,25
T1	271,44	686,74	494,0208	271,44	73,2888	67,86
T2	280,8	710,42	511,056	280,8	75,816	70,2
T3	292,64	740,38	532,6048	292,64	79,0128	73,16
T4	287,26	726,77	522,8132	287,26	77,5602	71,815
T5	326,76	826,7	594,7032	326,76	88,2252	81,69
T6	202,27	511,74	368,1314	202,27	54,6129	50,5675
T7	251,38	635,99	457,5116	251,38	67,8726	62,845

6.4 ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

En el caso que posteriormente se requieran actualizar los precios de las tipologías constructivas, es preciso utilizar los Índices de Precios de la Construcción (IPCO) que mensualmente publica el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), para este efecto se podrá utilizar la siguiente expresión:

Ecuación 1: Cálculo de precios de tipologías de construcción actuales por medio del IPCO

$$P_{at} = P_{an} \left(1 + \frac{IPCO_{at} - IPCO_{an}}{100} \right)$$

Donde:

Pat: Precio actualizado

Pan: Precio anterior

IPCOat: Índice de precios a la construcción actualizado

IPCOan: Índice de precios a la construcción anterior

Tabla 15 Índice de Precios a la Construcción Nacional

IPCO	FECHA
238,07	Septiembre 2018

Fuente: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>

6.5 APLICACIÓN DE FACTORES DE AJUSTE

Tal y como establece la legislación ecuatoriana vigente, para el cálculo del valor catastral de las construcciones se utilizará el método de reposición que consiste en actualizar el valor unitario de cada una de las tipologías constructivas para posteriormente depreciarlo a razón de la edad y estado de conservación de las construcciones. También es preciso resaltar que de acuerdo al uso que estará destinada la construcción se aplicará un factor de mérito o demérito ya que el uso siempre incide en su valor comercial. Finalmente, habrá que considerar la condición física de la construcción con el fin de ubicar la etapa constructiva en la que se encuentra y su correspondiente porcentaje de avance.

Con estas consideraciones el valor unitario ajustado de las tipologías se calculará aplicando la siguiente ecuación:

Ecuación 2: Cálculo del valor unitario ajustado por tipologías constructivas

$$VU_{aj} = VU * f_{d_{EEs}} * f_U * f_{EC}$$

Donde:

VUaj : Valor unitario ajustado por tipología constructiva

VU : Valor unitario por tipología constructiva

fdEES: Factor de depreciación por edad y estado de conservación de la construcción

fU: Factor de uso de la construcción

FEC : Factor de etapa de la construcción

6.5.1 Factor por Depreciación por Edad y Estado de Conservación de la Construcción (fdEES)

Este factor es calculado a través del Método de Ross Heidecke el cual combina tanto la edad de la construcción como el correspondiente factor de estado de conservación de la misma.

La edad de la construcción se obtiene por medio de la diferencia entre el Año Actual (2019) y el Año de Construcción o Remodelación (dependiendo del caso), sin embargo, es preciso señalar que dentro de los procesos conocidos de valoración de bienes inmuebles el grado de depreciación por edad dependerá de la tipología constructiva, por ejemplo, una construcción de madera tendrá una vida útil menor que una construcción de hormigón armado y por ello la madera tendrá una depreciación más acelerada.

Durante la investigación en campo es preciso disponer de información objetiva que permita cuantificar la edad de la construcción analizada, es por ello que puede servir de base los datos que proporciona el informante, como también la fecha que consta en la escritura o en su defecto la fecha de aprobación de los planos constructivos de la edificación.

Tabla 16 Vida Útil de las construcciones dependiendo de la tipología constructiva

TIPOLOGIA	COLUMNA	PARED	VIDA UTIL (AÑOS)	(%) RESIDUAL
T1	ACERO	BLOQUE	70	35
		LADRILLO		
T2	HORMIGON ARMADO	LADRILLO	70	35
		BLOQUE		
T3		OTROS	70	35
T4	MADERA	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	20	30
		MADERA		
T5		BLOQUE	20	30

TIPOLOGIA	COLUMNA	PARED	VIDA UTIL (AÑOS)	(%) RESIDUAL
		LADRILLO		
T6	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	40	30
T7		BLOQUE LADRILLO	40	30

Fuente: DINAC, elaboración propia (2018)

Además de la vida útil, en la Tabla 10 se evidencia el porcentaje residual que se traduce en la edad máxima residual que una construcción debe tener para poder ser valorada. Cualquier edad de la construcción mayor a la edad de la vida útil descrita tomara el porcentaje residual correspondiente a cada tipología, esto con el fin de cumplir con el principio de la valoración de inmuebles que reza que ninguna construcción llega a depreciarse completamente.

Por el contrario, dependiendo del estado de conservación de la construcción registrados se asignarán los siguientes factores:

Tabla 17 Factor por Estado de Conservación de la construcción (fEC)

ESTADO CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1
BUENO	0,81
REGULAR	0,64
MALO	0,47
OBSOLETO	0,10

Fuente: SIGTIERRAS, elaboración propia (2018)

Con estos antecedentes y de conformidad con el Método de Ross – Heidecke, el factor de depreciación se calcula por medio de la siguiente expresión:

Ecuación 3: Cálculo del factor de Depreciación por Edad y Estado de Conservación de la construcción

$$fd_{EEs} = f_{EC} * \left[1 - \left(\frac{E}{Vt} + \frac{E^2}{Vt^2} \right) * 0.5 \right]$$

Dónde:

fdEEs : Factor de depreciación por edad y estado de conservación de la construcción

fEC : Factor por estado de conservación de la construcción

E: Edad de la construcción

Vt: Vida Útil de la tipología constructiva

6.5.2 Factor de Uso de la Construcción (fue)

El uso de la construcción es un factor determinante al momento de valorar las construcciones, el destino para el que estará dirigida una construcción incide drásticamente en las características arquitectónicas de la construcción que en muchos casos afectará positiva o negativamente en el valor final del bloque.

Para este efecto y en función del modelo de datos catastral implementado, se ha ajustado el factor de uso de la construcción de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 18 Factor de uso de la construcción³ (fue)

USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
ALMACÉN/COMERCIO MENOR	1
AUDITORIO	2,04
AULA	1,58
BALCÓN	0,65
BANCO/FINANCIERA	1,94
BAR/DISCOTECA	1,50
BATERÍA SANITARIA	1,24
BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	0,79
BODEGA	0,71

USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
CANCHA DEPORTIVA	0,1
CASA - VIVIENDA	1
CASA BARRIAL (COMUNAL)	1
CEMENTERIO	1,43
CENTRO CULTURAL	1,16
CENTRO DE SALUD	2,03
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1,51
CENTRO DE EDUCACION INICIAL	1,51
CLÍNICA	2,04
CONVENTO	1,35
CUARTO DE MÁQUINAS	1,46
DEPARTAMENTO	1
ESCUELA/COLEGIO	1,15
ESCENARIO DEPORTIVO	1,5
ESTACIÓN DE BOMBEROS	1,27
FUNERARIA	1,24
FUNDACIONES	1,72
GALPÓN	1,95
GARITA GUARDIANA	0,89
GIMNASIO	1,38
HOSPITAL	2,46
HOSTAL	1
HOSTERIA	1,55
HOTEL	2,07
IGLESIA/CAPILLA	1,51
LAVANDERÍA/SECADO	0,56

USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
CUBIERTO	
MECÁNICA	0,94
MERCADO	1,26
MIRADOR	0,65
MOTEL	1,19
OFICINA	1,72
PARQUE	0,85
PARQUEADERO CUBIERTO	0,75
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	1,29
PORQUERIZA	0,59
RECLUSORIO	1,54
RECREATIVO	1,2
RECREATIVO CUBIERTO	1,5
RETÉN POLICIAL	1,27
RESTAURANTE	1,29
SALA DE CULTO	1,01
SALON DE EVENTOS	1,38
SUBCENTRO DE SALUD	2,03
TALLER	0,94
TELECOMUNICACIONES	1,46
TERMINAL TERRESTRE	1,79
UNIDAD EDUCATIVA	1,15
UPC	1,27
VIVERO/INVERNADERO	0,04
SIN USO	1
OTRO	1

Fuente: MIDUVI-DINAC, adaptación propia (2018)

6.5.3 Factor de Etapa de Construcción (fe)

La condición física que se traduce en la etapa de la construcción básicamente determina el avance de la construcción hasta estar completamente terminada o reconstruida, estos avances se traducen en factores de depreciación dependiendo la condición física de la construcción registrada en el catastro.

Tabla 19 Factor de Condición Física de la Construcción (fe)

ETAPA CONSTRUCCIÓN	FACTOR
EN PLANOS	0,01
EN ESTRUCTURA	0,5
EN ACABADOS	0,9
TERMINADA	1
ABANDONADO	1

Fuente: MIDUVI-DINAC, adaptación propia (2018)

6.6 VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Finalmente, el valor total de las construcciones consiste en la sumatoria de la multiplicación entre los valores unitarios ajustados de cada bloque y el área total construida de cada bloque.

Para ejemplificar más adecuadamente se deduce la siguiente expresión:

Ecuación 4: Valor total de las construcciones

$$VC = \sum_{i=1}^n (VUaj_i * AB_i)$$

Donde:

VC : Valor total de las construcciones

VUaj : Valor unitario ajustado por tipología constructiva

AB: Área construida del bloque (incluida para cada piso registrado)

I: Bloques

n: Número total de bloques

Art. 35. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 36. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la literal a). Para los contribuyentes comprendidos en la literal b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a) del COOTAD.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 28.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 29.- 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. 30. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de **1,35 x 1000** (uno punto treinta y cinco por mil) calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 32.- 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. 33.- 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. 34.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 35.- 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. 36.- 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. 37.- 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.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL⁴**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1.1
3	SECTOR HOMOGENEO 4.1.2
4	SECTOR HOMOGENEO 4.2
5	SECTOR HOMOGENEO 5.3
6	SECTOR HOMOGENEO 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:

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	3050.85	3016.95	2644.07	2000.00	1559.32	1220.34	1118.64	610.17
SH 4.1.1	39661.02	39220.34	34372.88	26000.00	20271.19	15864.41	14542.37	7932.20
SH 4.1.2	533898.31	527966.10	462711.86	350000.00	272881.36	213559.32	195762.71	106779.66
SH 4.2	1983.05	1961.02	1718.64	1300.00	1013.56	793.22	727.12	396.61
SH 5.3	2716.98	2686.79	2654.72	1781.13	1600.00	1086.79	996.23	543.40
SH 6.4	1928.57	1907.14	1671.43	1264.29	1135.71	900.00	707.14	385.71

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 INDICADORES⁵

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

1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
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 TOPOGRAFÍA

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) ⁶

3.7.7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

Estable es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible.

A reparar aquella que presenta objetivamente fallas parciales en su estructura, paredes y cubierta.

Total, deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

La aplicación de este factor se lo efectuará observando el informe técnico del funcionario correspondiente, mismo que contendrá un porcentaje referido al trabajo que requiere la edificación para reparar el daño evaluado. Si el daño o deterioro parcial de la edificación está condicionado al tiempo de existencia de la edificación y su falta de mantenimiento se podrá afectar aplicando la tabla siguiente.

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR DE LA EDIFICACION 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. 38.- 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. 39.- 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. 40.- 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 2.00x1000 (dos punto cero cero por mil)

Art. 41.- 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. 42.- 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. 43.- DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: ACTUALIZACIÓN PERMANENTE DEL CATASTRO. - La o el técnico de Avalúos y Catastros realizará de manera permanente la actualización del catastro físico, conformado por las fichas catastrales digitales, debidamente identificadas con su clave catastral, registrando los cambios que experimente los predios urbanos y rústicos existentes e incorporando los nuevos.

SEGUNDA: SEGURIDAD DE INFORMACIÓN. - El jefe de Avalúos y Catastros será responsable de mantener actualizado la información y de mantener la seguridad respectiva que evite que los datos prediales puedan ser manipulados por terceras personas.

TERCERA: LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario o poseedor posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral 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. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios con el impuesto total aplicado en proporción a cada uno de ellos.

CUARTA: IMPUESTO NO INFERIOR AL ANTERIOR. - La aplicación de la tarifa establecida en la presente Ordenanza, no podrá generar una recaudación total que sea inferior a la que se generó en cumplimiento de la Ordenanza que se deroga por la presente.

QUINTA: LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos 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 reporte diario de recaudación.

SEXTA: DEFINICIONES. - Para la comprensión y aplicación de esta Ordenanza se define lo siguiente:

COOTAD. - Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD Municipal del Cantón Chilla. - Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chilla.

Art. 44.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 45.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda sin efecto la Ordenanza del bienio 2019-2021 y demás ordenanzas y resoluciones que se opongan.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chilla, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**RICHARD SAMUEL
CARTUCHE MALLA**

Lic. Richard Cartuche Malla
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA**



Firmado electrónicamente por:
**CARMEN ROSA
RIOS GUANUCHE**

Dra. Carmen Ríos Guanuche
**SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA**

CERTIFICO: Que, la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023 del cantón Chilla, provincia de El Oro”, fue conocida,

y analizada en primer debate en sesión extraordinaria de fecha, 09 de diciembre del año dos mil veintiuno; y aprobada en sesión extraordinaria de fecha, 13 de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**CARMEN ROSA
RIOS GUANUCHE**

Dra. Carmen Ríos Guanuche
**SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA**

SECRETARÍA. - Chilla, 15 de diciembre de 2021,- a las quince horas, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **remito al Lic. Richard Samuel Cartuche Malla, Alcalde del cantón,** la presente Ordenanza **para su sanción u observación.**



Firmado electrónicamente por:
**CARMEN ROSA
RIOS GUANUCHE**

Dra. Carmen Ríos Guanuche
**SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA**

ALCALDÍA.- Chilla, 20 de diciembre de 2021.- a las quince horas; de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y, por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la República, **SANCIONO** la presente **“Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022**

-2023 del cantón Chilla, provincia de El Oro”, y autorizo su promulgación y publicación de acuerdo a la Ley. Ejecútese. - Lic. Richard Cartuche Malla, ALCALDE.



Firmado electrónicamente por:
**RICHARD SAMUEL
CARTUCHE MALLA**

Lic. Richard Cartuche Malla
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA**

CERTIFICO: Que, la ordenanza precedente, proveyó y firmó el señor alcalde del GAD Municipal del cantón Chilla, en el día y hora señalada.



Firmado electrónicamente por:
**CARMEN ROSA
RIOS GUANUCHE**

Dra. Carmen Ríos Guanuche
**SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA**

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

CONSIDERANDO

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

Que, en este Estado de 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 Constitución de la República (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 de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el Art. 264 numeral 9 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para 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 ibídem, 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 ibidem: "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. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

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

Que, el 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 dispone 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; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; 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 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 COOTAD, en el Art. 172, 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 COOTAD, en el Art. 242, establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, 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 populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.";

Que, el COOTAD, en el Art. 494, 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 Art.481 del COOTAD numeral 1 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 ibídem, 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;

Que, el Artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, indica que 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 fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.”.

Que, el Artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades señala que, 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.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este 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. En uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, vigente:

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL,
LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS
PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTON PALESTINA.**

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para zona rural del Cantón Palestina contempladas en la respectiva ley de creación del cantón.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Art. 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 rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

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

a) 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 el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su 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, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan 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 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. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios 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 con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- 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 GAD Municipal del cantón Palestina, en calidad de acreedor de los impuestos para su financiamiento.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas 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 consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador)**, el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, 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.

Se debe de contemplar los artículos de beneficio al adulto mayor y personas con discapacidad con el fin de que no genere el pago de tasas administrativa, es decir que baste con la presentación de la cedula de ciudadanía, certificado y/o carnet emitido por la Autoridad Competente respecto a la discapacidad.

Art. 15.- EXENCIONES. - No podrán aplicarse más exenciones que las establecidas en la Ley, de conformidad con lo que establece el principio de reserva de Ley, consagrado en la Constitución de la República y en el Código Tributario.

Art. 16.- DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES RURALES. - Para determinar los impuestos prediales de los predios rurales, se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 0/00) y un máximo de tres por mil (3 0/00) indicado en el artículo 517 del COOTAD, que son fijados por la presente ordenanza y las tarifas para el bienio 2022 - 2023 será el 0.70 por mil, para las propiedades rurales.

Art. 17.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 18.- EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 19.- 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. 20.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último, a multas y costas.

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

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

Art. 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 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, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 24.- VALOR DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES. - Cada dos años se efectuará el avalúo general de las propiedades urbanas y rurales del Cantón Palestina, que se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y

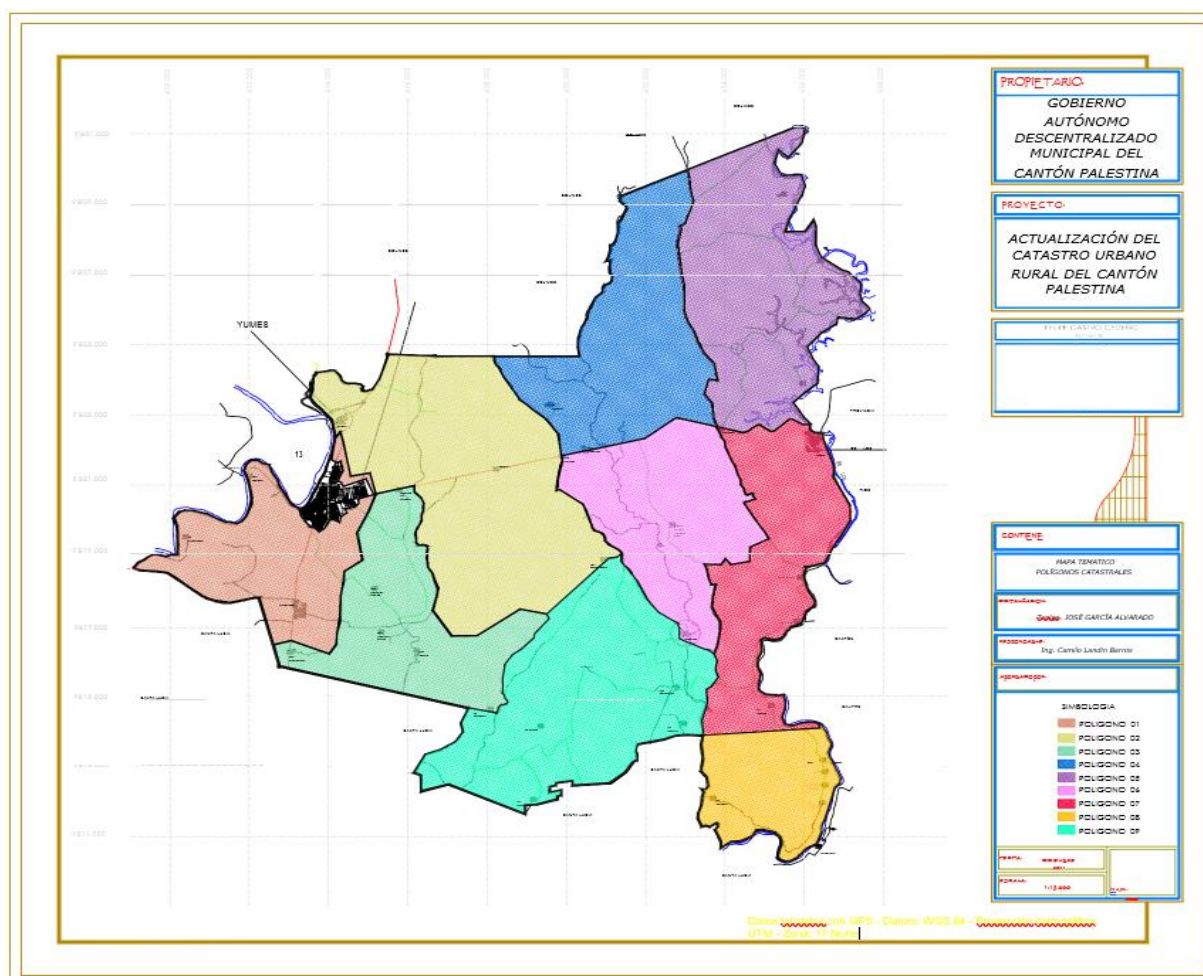
servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, conforme lo establece el artículo 495 del COOTAD:

"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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de los impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

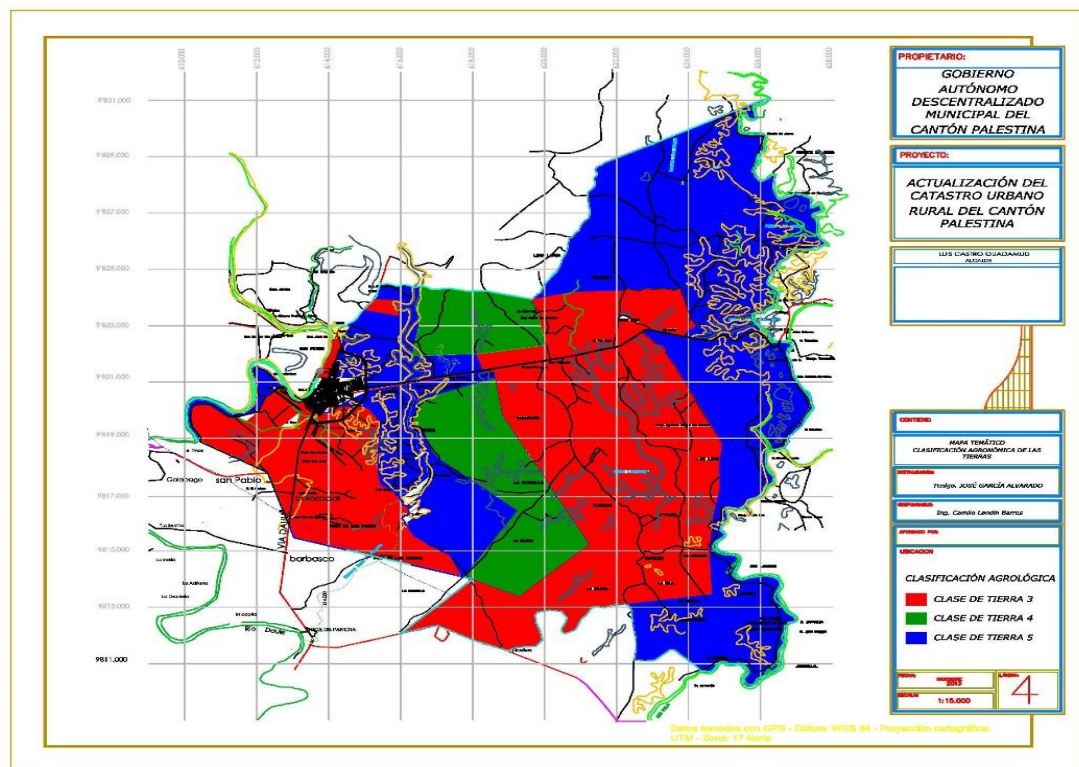
Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios de ventas 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 actualizado de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil."

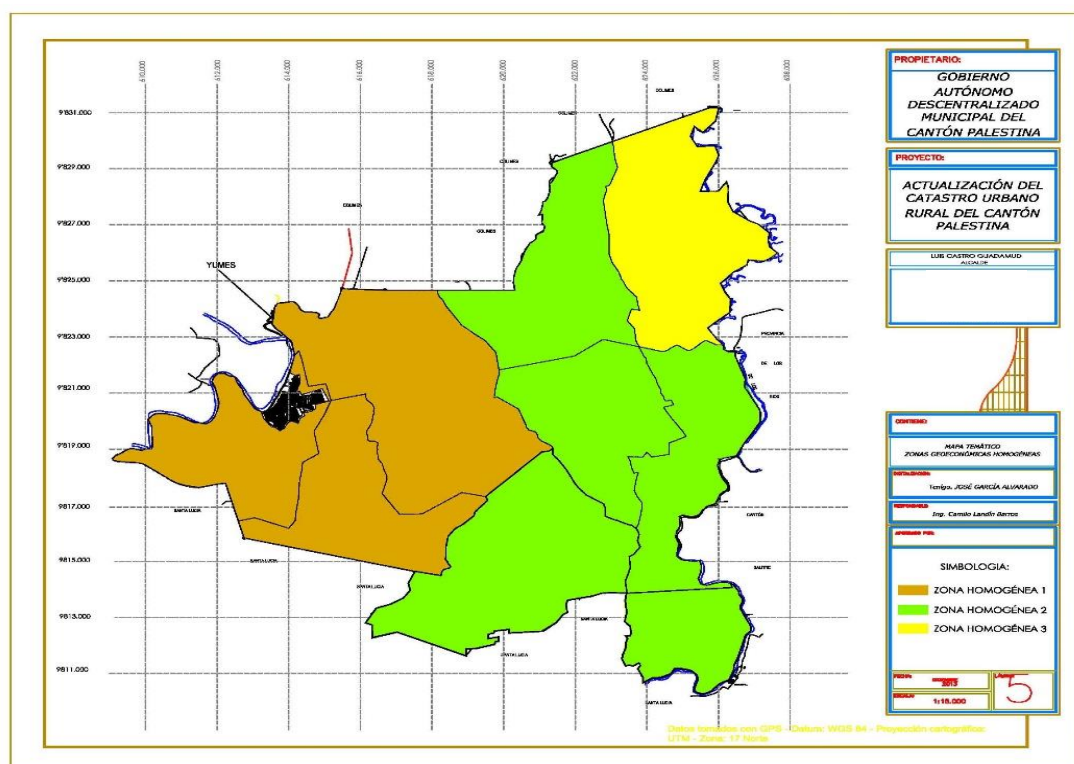
VALOR DE LA PROPIEDAD = AVALUOS TERRENO + AVALUOS CONSTRUCCIONES **PLANO CATASTRAL RURAL POR POLIGONOS**



PLANO DE CLASIFICACION DE LA TIERRA RURAL:



PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS:



PLAN DEL VALOR DEL SUELO RURAL:

El plano del valor de la tierra rural, contiene el valor por hectárea según la zona homogénea correspondiente, y que serán afectados por los factores de aumento o reducción valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, como lo indica el artículo 515 del COOTAD.

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	HECTAREAS									
			<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,71	0,65
I	84	1,65	19.404	8.663	7.970	6.930	6.445	5.960	5.544	5.267	4.920	4.505
II	62	1,22	14.347	6.405	5.124	5.124	4.765	4.407	4.099	3.894	3.638	3.331
III	51	1,00	11.760	5.250	4.200	4.200	3.906	3.612	3.360	3.192	2.982	2.730
IV	46	0,90	10.584	4.725	3.780	3.780	3.515	3.251	3.024	2.873	2.684	2.457
V	33	0,65	7.644	3.413	2.730	2.730	2.539	2.348	2.184	2.075	1.938	1.775
VI	28	0,55	6.468	2.888	2.310	2.310	2.148	1.987	1.848	1.756	1.640	1.502
VII	9	0,18	2.117	945	756	756	703	650	605	575	537	491
VIII	4	0,08	941	420	336	336	312	289	269	255	239	218

CUADRO No. 2: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 1

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	HECTAREAS									
			<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,5	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,65
I	84	1,65	15.708	8.415	7.013	6.452	5.610	5.217	4.825	4.488	4.264	3.647
II	62	1,22	11.614	6.222	5.185	4.770	4.148	3.858	3.567	3.318	3.152	2.696
III	51	1,00	9.520	5.100	4.250	3.910	3.400	3.162	2.924	2.720	2.584	2.210
IV	46	0,90	8.568	4.590	3.825	3.519	3.060	2.846	2.632	2.448	2.326	1.989
V	33	0,65	6.188	3.315	2.763	2.542	2.210	2.055	1.901	1.768	1.680	1.437
VI	28	0,55	5.236	2.805	2.338	2.151	1.870	1.739	1.608	1.496	1.421	1.216
VII	9	0,18	1.714	918	765	704	612	569	526	490	465	398
VIII	4	0,08	762	408	340	313	272	253	234	218	207	177

CUADRO No. 1: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 2

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	HECTAREAS									
			<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,5	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,68
I	84	1,65	6.024	3.227	2.690	2.474	2.152	2.001	1.850	1.721	1.635	1.463
II	62	1,88	6.864	3.677	3.064	2.819	2.452	2.280	2.108	1.961	1.863	1.667
III	51	1,55	5.659	3.032	2.527	2.324	2.021	1.880	1.738	1.617	1.536	1.374
IV	46	1,27	4.637	2.484	2.070	1.904	1.656	1.540	1.424	1.325	1.259	1.126
V	33	1,00	3.651	1.956	1.630	1.500	1.304	1.213	1.121	1.043	991	887
VI	28	0,85	3.104	1.663	1.386	1.275	1.108	1.031	953	887	842	754
VII	9	0,27	986	528	440	405	352	327	303	282	268	239
VIII	4	0,12	438	235	196	180	156	146	135	125	119	106

CUADRO No. 3: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 2

Las construcciones se evaluarán según sus elementos constitutivos de su estructura, acabados, instalaciones y equipamiento, mediante el uso de matriz de rubros, actualizado el avalúo de la edificación, con los valores definidos en la matriz, la valoración se cumpliría, si todas las edificaciones catastradas hubieran sido construidas en el año 2021, el valor será

afectado por los coeficientes de la edad de construcción de la edificación y por el de estado de conservación, que se definirán según el material correspondiente a su estructura, tanto para las edificaciones o de las construcciones, por ser soporte principal de la estabilidad y preservación de las mismas.

Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones del Cantón, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vied = Vu \times S \times Co$$

Donde:

Vied: Valor individual de la construcción.

Vu: Valor unitario por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores de los rubros de las construcciones.

S: Superficie de la construcción.

Co: Coeficiente de corrección.

CUADRO No. 4: COSTO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIONES

GOBIERNO AUTONOMO DESCENRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PALESTINA	
DEPARTAMENTOS DE AVALUOS Y CATASTROS	
SISTEMA DE VALORACION DE EDIFICACIONES BIENIO 2018-2019	
COMPONENTES ESTRUCTURALES	TOTAL
ESTRUCTURA:	
CANA	\$ 8,86
MADERA	\$ 14,15
HORMIGON	\$ 36,25
METALICA	\$ 77,76
AUTOPORTANTE	\$ 20,10
PAREDES:	
CANA	\$ 4,12
MADERA	\$ 7,46
LADRILLO / BLOQUE	\$ 26,65
PANEL DE HORMIGO	\$ 24,58
CONTRAPISO:	
TIERRA	
CANA	\$ 3,64
MADERA	\$ 12,39
HORMIGON SIMPLE	\$ 6,99
ENTREPISO O CUBIERTA:	
HOJA VEGETAL	\$ 1,11
MADERA	
ZINC	\$ 3,88
FIBROCEMENTO	\$ 19,75
LOSA DE HORMIGON ARMADO	\$ 73,40
COMPONENTES DE ACABADOS	
PISO:	
CANA	\$ 3,80
MADERA	\$ 12,55
CAMENTO ALISADO	\$ 2,16
MADERA FINA/PARQUET	\$ 20,43
BALDOSAS/CERAMICA	\$ 13,49
MARMOL	\$ 16,05
VENTANAS:	
TABLERO DE MADERA	\$ 1,99
MADERA/VIDRIO	
REJA DE HIERRO	\$ 13,66
HIERRO/VIDRIO	\$ 33,24
ALUMINIO NATURAL/VIDRIO	\$ 13,37
ALUMINIO COLOR/VIDRIO	\$ 23,42
INSTALACIONES:	
AGUA POTABLE	\$ 6,16
SOBREPUESTA	\$ 11,49
EMPORTADA	
ELECTRICA:	
SOBREPUESTA	\$ 4,01
EMPORTADA	\$ 14,00
BANO:	
LETRINA	\$ 7,48
ECONOMICA	\$ 12,53
DE PRIMERA	\$ 23,64
EQUIPAMIENTO ESPECIAL:	
CISTERNATANQUE ELEVADO	\$ 5.787,90
RESERVORIOS(TANQUES)	
CENTRAL DE A/C	\$ 6.971,13
PISCINA	\$ 12.714,41
CANCHAS DEPORTIVAS	-
CERAMIENTO H.A/BLOQUE	\$ 62,82

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina, realizará 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 notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

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

Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales rurales que registrarán para el bienio; la revisión la hará el Concejo Cantonal de Palestina, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 25.- DE LOS IMPUESTOS. - Los impuestos registrarán los elementos cualitativos y cuantitativos de los tributos, que constituyen los hechos generadores, a fin de determinar en forma precisa los impuestos principales y los adicionales a favor de terceros.

El adicional de Ley para el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, de conformidad con la Ley contra incendios, publicada en el Registro Oficial No. 815 del 19 de abril de 1979, se calculará sobre el cero punto quince por mil (0.15 0/00) del valor de la propiedad., que la entidad beneficiaria recaudará directamente, para lo cual la Municipalidad proporcionará la base de datos del Catastro Predial del Cantón que le permita realizar el cálculo de Ley.

Art. 26.- DEDUCCIONES O REBAJAS. - Se considerarán las rebajas y deducciones consideradas por Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y demás exenciones establecidas por Ley; que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Autoridad administrativa que determina la Ley.

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

Art. 27.- EXENCIONES. - No podrán aplicarse más exenciones que las establecidas en la Ley, de conformidad con lo que establece el principio de reserva de Ley, consagrado en la Constitución de la República y en el Código Tributario

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las ordenanzas y reglamentos, de Igual o menor jerarquía que se opongán a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente, **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTON PALESTINA**, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional.

Dado y firmado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Palestina, a los Veintitrés días del mes de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ENRIQUE
CASTRO
GUADAMUD**

Sr. Luis Castro Guadamud

ALCALDE CANTÓN PALESTINA



Firmado electrónicamente por:
**HUMBERTO EFRAIN
PARRALES CEDENO**

Abg. Humberto Parrales Cedeño

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTON PALESTINA**”; fue discutida y aprobada en dos Sesiones por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Sesión Ordinaria de fecha 16 diciembre del 2021 y Sesión Ordinaria del 23 de diciembre del 2021, en primer y segundo debate, respetivamente. Lo certifico. –

Palestina, 23 diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**HUMBERTO EFRAIN
PARRALES CEDENO**

Abg. Humberto Parrales Cedeño

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDIA DEL CANTÓN PALESTINA. De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTON PALESTINA**”; y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en la pagina Web Institucional, y en el Registro Oficial.

Palestina 28 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ENRIQUE
CASTRO
GUADAMUD**

Sr. Luis Castro Guadamud

ALCALDE CANTÓN PALESTINA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALESTINA. Sanciono y ordeno la promulgación “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTON PALESTINA**”, el señor Luis Enrique Castro Guadamud, Alcalde del Canton Palestina, a los 28 días del mes de diciembre del año 2021. Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**HUMBERTO EFRAIN
PARRALES CEDENO**

Abg. Humberto Parrales Cedeño

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SUCRE.****CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que el artículo 55 del 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 dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c. Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos según lo dispuesto en el Art. 492 del COOTAD reglamentarán por medio de ordenanza el cobro de sus tributos. La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y las leyes que crean o facultan crearlos.

Que, el Art. 494 del COOTAD establece la actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constaran en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en éste código.

Que, el Artículo 496 del COOTAD, establece 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.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo al contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

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

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

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

Que, en aplicación al Art. 516 del COOTAD, los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo respectivo aprobará mediante ordenanza, el plano de valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográfico, accesibilidad a riego, acceso y vías de comunicación, calidad de suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimientos de espacios verdes y conservación de áreas protegidas

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

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

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

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

El Sistema Catastro Predial Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 4.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro RURAL en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.-	Identificación del predio:
02.-	Tenencia del predio:

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

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

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Sucre.

Art. 6.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón.

Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 8. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones dispuestas en el art 509 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 9. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 10. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 11. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 12. – NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 13. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 14.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 15. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad.

Art. 16. - 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.

Art. 17. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Sucre se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a la Jefatura de catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos 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. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL:

Art. 18. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 19. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD:

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 20. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 21. - VALOR DE LA PROPIEDAD. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SUCRE

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.1

CLASE DE TIERRA	PUNTO	COEF. DE CORRECCIÓN	RANGO DE SUPERFICIES									
			0.000 0 - 0.050 0 0.050 0 -	0.050 0 -	0.100 0 -	0.150 0 -	0.200 0 -	0.250 0 -	0.500 0 -	1.000 0 -	5.0000 -	10.000 0 -
TIERRA	PROM	CORR.	0.100 0	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
			2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85
1	95	1,32	2041 2	1826 9	1612 6	1398 3	1184 1	9698	9236	8774	8313	7851
2	82	1,14	1761 9	1576 9	1392 0	1207 0	1022 0	8371	7972	7574	7175	6776
3	72	1	1547 0	1384 6	1222 2	1059 8	8974	7350	1000 0	6650	6300	5950
4	64	0,89	1375 1	1230 8	1086 4	9420	7977	6533	6222	5911	5600	5289

5	52	0,72	1117 3	1000 0	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

CLAS E DE	PUN T .	COE F. DE	RANGO DE SUPERFICIES										
			0.00 00 -	0.05 00 -	0.100 0 -	0.15 00 -	0.20 00 -	0.25 00 -	0.500 0 -	1.000 0 -	5.000 0 -	10.00 00 -	20.00 00 -
			0.05 00	0.10 00	0.15 00	0.20 00	0.250 0	0.50 00	10.0 00	50.0 00	100.0 00	200.0 00	500.0 00
			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

RANGO DE SUPERFICIES											
COEF DE COR R.	0.000 0 -	0.050 0 -	0.100 0 -	0.150 0 -	0.200 0 -	0.250 0 -	0.500 0 -	1.000 0 -	5.0000 -	10.000 0 -	20.000 0 -
	0.050 0	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
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

CLAS E DE TIER RA	PUN T. PRO M	COE F. DE COR R.	RANGO DE SUPERFICIES										
			0.000 0 - 0.05 00	0.050 0 - 0.10 00	0.100 0 - 0.15 00	0.150 0 - 0.20 00	0.200 0 - 0.25 00	0.250 0 - 0.50 00	0.500 0 - 1.00 00	1.000 0 - 5.00 00	5.000 0 - 10.00 00	10.00 00 - 20.00 00	20.00 00 - 50.00 00
			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	4743	4276	3810	3344	2878	2412	2311	2211	2110	2010	1909
2	82	1,58	4094	3691	3289	2886	2484	2082	1995	1908	1821	1735	1648
3	72	1,38	3594	3241	2888	2534	2181	1828	1752	1675	1599	1523	1447
4	64	1,23	3195	2881	2567	2253	1939	1625	1557	1489	1422	1354	1286
5	52	1	2596	2341	2086	1830	1575	1320	1265	1210	1155	1400	1045
6	42	0,81	2097	1891	1685	1478	1272	1066	1022	977	933	888	844
7	28	0,54	1398	1260	1123	986	848	711	681	652	622	592	563
8	15	0,29	749	675	602	528	454	381	365	349	333	317	301

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural** el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. - 1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO RURALES

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

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.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN
SEGUNDO
ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA
FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno:

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

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

x CoSB Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

Entre Pisos		Revestimiento Interior		Revestimiento Exterior		Escala	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0,417	Madera Común	0,6363	Madera Común	0,2956	Hormigón Armado	0,0379
Hierro	0,247	Caña	0,3795	Madera Fina	0,807	Hormigón	0,085
Madera Común	0,1558	Madera Fina	3,5959	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1905	Ciclópeo	1
Caña	0,085	Arena-Cemento (Enlucido)	0,41	Tierra	0,0847	Hormigón Simple	0,034
Madera Fina	0,422	Tierra	0,2318	Mármol	1,166	Hierro	0,0354
Madera y Ladrillo	0,2182	Mármol	2,995	Marmitón	1,166	Madera Común	0,0228
Bóveda de Ladrillo	0,1491	Marmitón	2,115	Marmolina	1,166	Caña	0,0251
Bóveda de Piedra	0,6277	Marmolina	1,235	Baldosa Cemento	0,2226	Madera Fina	0,089
		Baldosa Cemento	0,6675	Baldosa Cerámica	0,406	Ladrillo	0,0178
		Baldosa Cerámica	1,224	Grafiado	0,511	Piedra	0,0099
		Azulejo	1,0908	Champeado	0,2086		
		Grafiado	1,0972	Aluminio	1,1855		
		Champeado	0,634	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072		
		Piedra o Ladrillo Ornamental	2,8906	Cemento Alisado	2,0619		
Paredes		PUERTAS		VENTANAS		CUBRE VENTANA	
No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314	Madera Común	0,8238	Hierro	0,165	Hierro	0,1783
Madera Común	0,6249	Caña	0,015	Madera Común	0,151	Madera Común	0,3459
Caña	0,3562	Madera Fina	1,4941	Madera Fina	0,5863	Caña	0
Madera Fina	1,3114	Aluminio	1,2463	Aluminio	0,3997	Madera	0,753
Bloque	0,982	Enrollable	0,762	Enrollable	0,237	Fina	
Ladrillo	1,2034	Hierro-Madera	0,064	Hierro-Madera	1	Aluminio	0,4042
Piedra	0,6696	Madera Malla	0,03	Madera Malla	0,091	Enrollable	0,4954
Adobe	0,4955	Tol Hierro	0,8988			Madera Malla	0,021
Tapial	0,4955						
Bahareque	0,3124						
Fibra-Cemento	0,701						

REVESTIMIENTO ESCALERA		CLOSET		CUBIERTA	
No tiene	0	No tiene	0	No Tiene	0
Madera Común	0,0106	Madera Común	0,4642	Hormigón	1,9348
Caña	0,015			Armado (Losa)	
Madera Fina	0,06	Madera	0,8496	Hierro (Vigas Metálicas)	1,1342
Arena-Cemento	0,0069	Fina		Estéreo estructura	11,573
Tierra	0,0039	Aluminio	0,278	Madera Común	0,5331
Mármol	0,0418	Tol	0,1257	Caña	0,2082
Marmitón	0,0418	Hierro		Madera Fina	1,4011
Marmolina	0,0418				
Baldosa Cemento	0,0121				
Baldosa Cerámica	0,0623				
Grafiado	0,3531				
Champeado	0,3531				
Piedra o Ladrillo Ornamental	0,0483				

b.-) Valor de edificaciones

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

FACTORES –**RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO**

CONSTANTE REPOSICION	VALOR
----------------------	-------

1 PISO**MAS DE 1 PISO**

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con

los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49

29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37

35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21

69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará 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.

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

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

Art. 22. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,50 0/00 (uno punto cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 23. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 24. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con lo establecido en el inciso tercero del artículo 512 del COOTAD como sigue:

Periodo de Pago	PORCENTAJE PARA APLICACIÓN DESCUENTO
Enero 1-15	10%
Enero 16-31	9%
Febrero 1-15	8%
Febrero 16-28	7%
Marzo 1-15	6%
Marzo 16-31	5%
Abril 1-15	4%
Abril 16-30	3%
Mayo 1-15	2%
Mayo 16-31	2%
Junio 1-15	2%
Junio 16-31	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, tendrán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

Art. 25 – REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

a) *LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES*: Artículo 75.- Impuesto predial. - 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.

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

GRADO DE DISCAPACIDAD	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%

b) En tanto que, por desastres, en base al Artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

UNICA. - Disponer al Departamento de comunicación la difusión de esta Ordenanza a través de campañas masivas en los medios correspondientes.

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

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero de 2022, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Código Orgánico Tributario.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre, a los veinticinco días del mes de noviembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**INGRID JOHANNA
ZAMBRANO ZAMBRANO**

Ing. Ingrid Zambrano Zambrano, Mgs.
ALCALDESA DEL CANTÓN SUCRE



Firmado electrónicamente por:
**VILMA ESTELA
ALCIVAR VERA**

Ab. Vilma Alcívar Vera, Mgs.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN SUCRE**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Sucre en las sesiones ordinarias, celebradas el 18 y 25 de noviembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**VILMA ESTELA
ALCIVAR VERA**

Ab. Vilma Alcívar Vera, Mgs
Secretaria General del GAD Municipal del cantón Sucre

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCRE. - Bahía de Caráquez, noviembre 29 de 2021.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN SUCRE**, a la señora Alcaldesa Ing. Ingrid Zambrano Zambrano, para su sanción u observación, en el plazo de ocho días.



Firmado electrónicamente por:
**VILMA ESTELA
ALCIVAR VERA**

Ab. Vilma Alcívar Vera, Mgs.
Secretaria General del GAD Municipal del cantón Sucre

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCRE. - Bahía de Caráquez, diciembre 07 de 2021. - De conformidad con lo que establece el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, Inciso cuarto, sanciono la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN SUCRE**, por considerar que la misma, por parte del Concejo no se ha violentado el trámite legal correspondiente, al igual que está de acuerdo con la Constitución y las leyes, para que entre en vigencia una vez publicada en la Gaceta Oficial Municipal y en el Dominio Web de la Institución.



Firmado electrónicamente por:
**INGRID JOHANNA
ZAMBRANO ZAMBRANO**

Ing. Ingrid Zambrano Zambrano, Mg.
Alcaldesa del GAD Municipal del cantón Sucre

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCRE. - Bahía de Caráquez, diciembre 07 de 2021.
CERTIFICO: que la Ing. Ingrid Zambrano Zambrano, Mg. Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucre, sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES**

PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN SUCRE, el siete de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:

**VILMA ESTELA
ALCIVAR VERA**

Ab. Vilma Alcívar Vera, Mgs.

Secretaria General del GAD Municipal del cantón Sucre



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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