

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Cascales: Que aprueba el plan parcial y regulariza el asentamiento humano de hecho urbano y consolidado de interés social denominado Los Shyris-Mushuk Kawsay .....** 2
- **Cantón Flavio Alfaro: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y la recaudación de los impuestos a la propiedad urbana y rural, que regirán en el bienio 2026 – 2027 .....** 17



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cascales, por medio de la Dirección de Planificación, lleva a cabo gestiones para formalizar la ocupación irregular del suelo en los asentamientos humanos dentro del cantón. Para ello, se aplican diversos procedimientos legales y técnicos que permiten definir la subdivisión de los lotes en cada asentamiento e identificar a los beneficiarios del proceso de regularización.

Los asentamientos humanos informales generan diversas consecuencias, como el deterioro de la calidad de vida, la ausencia de infraestructura para servicios básicos, la falta de equipamientos y espacios verdes, el aumento de zonas inseguras, la escasez de oportunidades laborales y un crecimiento urbano desordenado. Estos factores contribuyen al agravamiento de los problemas sociales, económicos y ambientales en las ciudades.

El asentamiento humano de hecho urbano Los Shyris – Mushuk Kawsay, se encuentra localizado en la parroquia El Dorado de Cascales del cantón Cascales, provincia de Sucumbíos. El polígono que abarca el plan parcial, está constituido por dos áreas, las cuales corresponde a la Comuna de Los Shyris y de la Asociación Kichwa Mushuk Kawsay.

Dentro de este asentamiento humano se encuentran identificados 47 predios de los cuales 10 tienen título de propiedad; actualmente este asentamiento humano tiene una consolidación del 91.49%

Este asentamiento humano carece de reconocimiento legal por parte del GAD Municipal de Cascales y de una normativa que regule el uso y la ocupación del suelo. Para abordar esta situación, la Dirección de Planificación gestiona el proceso de regularización a través de un plan urbanístico complementario (Plan Parcial), en cumplimiento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

En este marco, el presente proyecto de ordenanza establece la normativa para la regularización del asentamiento humano de hecho urbano “Los Shyris-Mushuk Kawsay”, situado en la parroquia El Dorado de Cascales, cantón Cascales. Su propósito es asegurar a los beneficiarios el derecho a la vivienda, mediante la obtención del título de dominio (escritura individual), que respalde su propiedad y facilite el acceso a servicios básicos de calidad, en cumplimiento de lo dispuesto en la Constitución de la República.

## EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CASCALES

### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión

democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)”;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

**Que**, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estará integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva, previstas en el código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;

**Que**, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales” ;

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literal a): “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y literal b) “Ejercer el control sobre el uso y la ocupación del suelo en el cantón”;

**Que**, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;

**Que**, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje”

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (en adelante LOOTUGS) en su artículo 4, numeral 2, establece: “Asentamientos humanos. Son aglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio”;

**Que**, el artículo 10 de la LOOTUGS, en los numerales 1, 2 y 3 señalan como los objetivos del ordenamiento territorial: “1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio”, “2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio” y “3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”;

**Que**, el artículo 35 de la LOOTUGS, determina que: “Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión del suelo respectivo”;

**Que**, el artículo 43 de la LOOTUGS, ordena que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar”;

**Que**, el artículo 74 de la LOOTUGS, señala: “Se entiende por asentamiento humano de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos”;

**Que**, el artículo 85 de la LOOTUGS, prescribe que: “La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, destinada a los grupos de atención prioritaria, y a la población en, situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La definición de población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social”;

**Que**, el artículo 42 de la Ley Orgánica de vivienda de interés social, prescribe que: “Los inmuebles de propiedad pública que sean destinados a proyectos de vivienda de interés social, se podrán vender a los beneficiarios a un valor inferior al catastral”;

**Que**, el artículo 30 del REGLAMENTO A LA LOOTUGS, señala que: “Los planes urbanístico complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano”;

**Que**, el artículo 31 del REGLAMENTO A LA LOOTUGS, menciona que: “La aplicación de los planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;



**Que**, el artículo 32 del REGLAMENTO A LA LOOTUGS, manifiesta que: “Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios”;

**Que**, el artículo 33 del REGLAMENTO A LA LOOTUGS, establece que: “Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Uso y gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo”.

**Que**, mediante Ordenanza, publicada en la Edición Especial No. 1908 del Registro Oficial de fecha 02 de diciembre de 2024, se aprueba la Ordenanza que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el ajuste al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cascales, en la que se mencionan varias disposiciones transitorias que deben ser cumplidas para viabilizar la aplicabilidad del PUGS.

**Que**, la compañía CNPC Internacional (Amazon) Ltd. suscribió un convenio mediante el cual se comprometió a aportar obras comunitarias, distribuidas equitativamente entre tres sectores: la Comuna Los Shyris, la Asociación San Francisco y el sector Kichwa Mushuk Kawsay, todos pertenecientes a la Comuna Los Shyris.

**Que**, las escrituras de la **Comuna Los Shyris y de la Asociación Kichwa Mushuk Kawsay**, fueron adquiridas mediante convenio de cooperación mutua y compromiso celebrado el 17 de julio del año 2006, entre los señores Carlos Grefa, en calidad de presidente de la comuna Los Shyris y el Señor Jorge Alvarado presidente del sector Kichwa Mushuk Kawsay pertenecientes al cantón Cascales de la provincia de Sucumbíos, la compañía CNPC. INTERNACIONAL (AMAZON) LTD, suscribió el convenio en el cual en la cláusula TERCERA OBLIGACIONES, literal B, la compañía se comprometió a contribuir con la cantidad de 20 0000 (Veinte mil dólares) en obras comunitarias, contribuidas en forma equitativa para tres sectores, es así que la comuna de Los Shyris, resuelve comprar un área de terreno en el cantón Cascales una vez que ha sido buscado y negociado por sus dirigentes, la compañía CNPC INTERNATIONAL (AMAZON) LTD, cumple el convenio realizando la presente compraventa a favor de la comunidad antes indicada, a los Señores Wilson Klever López Arias y Eufrocina Natalia Arias Monar,.

**Que**, con fecha 05 de junio de 2007, en el tomo Quinto, Folio N° CINCUENTA y CINCO; Bajo el número CUARENTA Y CINCO; REP. CIENTO CINCUENTA Y SEIS, queda inscrita la escritura de COMPRA VENTA, en el Registro correspondiente de PROPIEDAD RURAL. Que otorga LÓPEZ ARIAS WILSON KLEVER Y ARIAS MONAR EUFROCINA NATALIA a favor de ASOCIACION KICHWA MUSHUK KAWSAY.

**Que**, con fecha 24 de julio de 2007 en el TOMO QUINTO. Folio N° SESENTA Y NUEVE; Rep. DOSCIENTOS QUINCE, queda inscrita la escritura de COMPRA VENTA, en el Registro correspondiente de PROPIEDAD RURAL. Que otorga LOPEZ ARIAS WILSON KLEVER Y ARIAS MONAR EUFROCINA NATALIA, a favor de COMUNA LOS SHYRIS.

**Que**, de acuerdo al análisis técnico se establece un único polígono de intervención, conformado por los terrenos descritos en las escrituras de la Comuna Los Shyris y de la Asociación Kichwa Mushuk Kawsay, considerando que los dos sectores conforman una misma unidad territorial.

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cascales, en cumplimiento de las disposiciones constitucionales y legales vigentes, presenta para su aprobación el Proyecto de Ordenanza que establece el Plan Parcial del Asentamiento Humano de Hecho Urbano Los Shyris - Mushuk Kawsay.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales.

### **EXPIDE:**

## **LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL Y REGULARIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO URBANO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOS SHYRIS-MUSHUK KAWSAY.**

### **CAPÍTULO I Generalidades**

**Art. 1.- Competencia.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cascales es la autoridad responsable de normar y supervisar el uso del suelo dentro de su jurisdicción, en cumplimiento de la normativa cantonal vigente y las leyes relacionadas, así como de definir el régimen urbanístico del territorio.

**Art.2.- Ámbito de aplicación.** – El ámbito para la aplicación de esta normativa comprende a el asentamiento humano de hecho consolidado Los Shyris - Mushuk Kawsay ubicado en el suelo urbano del cantón Cascales e identificado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cascales.

**Art. 3.- De los mecanismos de regularización, responsable, zonas verdes y prohibiciones.** - Un asentamiento de hecho puede acceder a la regularización mediante los siguientes mecanismos:

- a.- Plan Parcial que contiene la Urbanización de Interés Social
- b.- Potestad de Partición Administrativa
- c.- Regularización mediante Expropiación Especial

**Art. 4.- Plan Parcial.** - Es potestad del Concejo Municipal reformar los parámetros de la zonificación del PUGS para asentamientos de hecho siempre y cuando se garantice la entrega de áreas verdes, funcionalidad y accesibilidad de cada lote a una vía y que lotes mínimos no sean menores a 80 metros de superficie, estos cambios de zonificación se los realizarán a partir de la aprobación de un plan parcial. En este documento se deberá pormenorizar los siguientes componentes:

- a. **Urbanístico.** - a partir de la propuesta de asignación de usos y aprovechamientos (zonificación).
- b. **Vial.** - Jerarquización, funcionalidad, dimensiones, direccionalidad de vías y conexiones con la red vial cantonal, provincial y nacional.
- c. **Ambiental.** - en función de la normativa nacional ambiental vigente.
- d. **De riesgo.** - si el asentamiento está ubicado en áreas de riesgo mitigable se establecerá las medidas de mitigación pertinentes.
- e. **De áreas verdes, espacio público y equipamiento.** - Las que asegurarán el acceso a áreas de recreación y a un espacio público incluyente y la provisión de equipamientos para el sector.
- f. Los demás que establece la Ley y normativa pertinente.

**Art. 5.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene como objeto:

- 1.1 Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad, con el propósito de promover el desarrollo justo, planificado, equilibrado y equitativo de los habitantes del Asentamiento Humano Los Shyris - Mushuk Kawsay, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos.
- 1.2 Regularizar, reconocer y aprobar el Asentamiento Humano de Hecho de Los Shyris - Mushuk Kawsay, mediante la figura de plan parcial.
- 1.3 **Declarar de utilidad pública e interés social** el asentamiento humano de hecho Shyris - Mushuk Kawsay, legalizar planos y fraccionar los lotes de mayor extensión y conferir escrituras individuales.
- 1.4 Determinar el justo precio del valor de la tierra, con fines de EXPROPIACIÓN ESPECIAL para el proceso de regularización.

**Art. 6.- Ámbito.** - La presente Ordenanza es de cumplimiento obligatorio para el Asentamiento Humano Los Shyris - Mushuk Kawsay.

Linderos y dimensiones del polígono global:

Tabla 1. Linderos externos

CARDINALES	VÉRTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ESTE(m)	NORTE (m)	COLINDANTE
Norte	P1	P1-P2	189.06	253026.43	10008298.64	CALLE GARCIA MORENO
Sur	P2	P2-P3	23.56	253201.57	10008256.73	NAVEDA MONAR NINFA BEATRIZ
	P3	P3-P4	15.15	253178.93	10008250.23	TACURI GUSMAN RAMON LISARDO
	P4	P4-P5	12.01	253164.37	10008246.06	CALLE DIEZ DE AGOSTO
	P5	P5-P6	59.97	253152.76	10008242.97	MONAR MONAR FLOR DOMITILA
	P6	P6-P7	15.00	253094.94	10008227.05	YUNGAN TUABANDA JOSE ALFONSO
	P7	P7-P8	12.00	253080.48	10008223.05	CALLE LORENZO ALVARADO

	P8	P8-P9	50.85	253068.89	10008219.96	YUNGAN TUABANDA JOSE ALFONSO
	P9	P9-P10	52.50	253208.64	10008349.07	MARIÑO TORO JAIME WLADIMIR
Este	P10	P10-P11	12.80	253204.63	10008296.72	CALLE JUMANDY
	P11	P11-P12	27.30	253203.66	10008283.96	BOSQUEZ ROJAS SEGUNDO RUFINO
Oeste	P12	P12-P1	54.33	253019.79	10008206.72	ORTIZ PEREZ - ZOILA ANGELICA

Fuente: Levantamiento planímetro, 2025

Elaborado por: Unidad de planificación urbana y rural, 2025

Tabla 2. Cuadro de linderos de la Comuna Los Shyris (Sumak Warmi)

INFORME DE LINDERACIÓN DEL POLIGONO CORRESPONDIENTE A LA COMUNA LOS SHYRIS						
CARDINAL	VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (m)	NORTE(m)	COLINDANTE
NORTE	P01	P01-P02	25.34 m	253022.52	10008244.46	ÁREA VERDE
	P02	P02-P03	13.04 m	253046.88	10008251.45	ASOCIACIÓN KICHWA MUSHUK KAUSAY
	P03	P03-P04	12.00 m	253059.41	10008255.04	CALLE LORENZO ALVARADO
	P04	P04-P05	74.96 m	253070.95	10008258.35	ASOCIACIÓN KICHWA MUSHUK KAUSAY
	P05	P05-P06	12.00 m	253143.00	10008279.03	CALLE 10 DE AGOSTO
	P07	P07-P08	69.67 m	253141.55	10008330.26	CALLE GARCIA MORENO
SUR	P11	P11-P12	23.56 m	253201.57	10008256.73	NAVEDA MONAR NINFA BEATRIZ
	P12	P12-P13	15.15 m	253178.93	10008250.23	TACURI GUSMAN RAMON LISARDO
	P13	P13-P14	12.01 m	253164.37	10008246.06	CALLE 10 DE AGOSTO
	P14	P14-P15	59.97 m	253152.76	10008242.97	MONAR MONAR FLOR DOMITILA
	P15	P15-P16	15.00 m	253094.94	10008227.05	YUNGAN TUABANDA JOSE ALFONSO
	P16	P16-P17	12.00 m	253080.48	10008223.05	CALLE LORENZO ALVARADO
	P17	P17-P18	50.85 m	253068.89	10008219.96	YUNGAN TUABANDA JOSE ALFONSO
ESTE	P08	P08-P09	52.50 m	253208.64	10008349.07	MARIÑO TORO JAIME WLADIMIR
	P09	P09-P10	12.80 m	253204.63	10008296.72	CALLE JUMANDY
	P10	P10-P11	27.30 m	253203.66	10008283.96	BOSQUEZ ROJAS SEGUNDO RUFINO
OESTE	P18	P18-P19	25.05 m	253019.79	10008206.72	ORTIZ PEREZ ZOILA ANGELICA
	P19	P19-P01	12.78 m	253021.59	10008231.71	ORTIZ PEREZ ZOILA ANGELICA
	P06	P06-P07	49.64m	253154.53	10008282.34	CALLE DIEZ DE AGOSTO
ÁREA						9981.60 m <sup>2</sup>



Tabla 3. Cuadro de linderos de la Asociación Kichwa Sumak Kawsay

INFORME DE LINDERACIÓN DEL POLIGONO CORRESPONDIENTE A LA ASOCIACIÓN KICHWA MUSHUK KAUSAY						
CARDINAL	VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE	NORTE	COLINDANTE
NORTE	P01	P01-P02	13.08 m	253033.56	10008300.59	CALLE GARCIA MORENO
	P02	P02-P03	12.00 m	253046.19	10008304.00	CALLE GARCIA MORENO
	P03	P03-P04	74.92 m	253057.75	10008307.19	CALLE GARCIA MORENO
SUR	P05	P05-P06	74.96 m	253143.00	10008279.03	COMUNA LOS SHYRIS
	P06	P06-P07	12.00 m	253070.95	10008258.35	CALLE LORENZO ALVARADO
	P07	P07-P08	13.04 m	253059.41	10008255.04	COMUNA LOS SHYRIS
ESTE	P04	P04-P05	49.97 m	253130.07	10008326.78	CALLE 10 DE AGOSTO
OESTE	P08	P08-P01	50.91 m	53046.88	10008251.45	ÁREA VERDE
ÁREA:						5020.22m <sup>2</sup>

**Ambos polígonos dan una superficie total de: 15001.82 m<sup>2</sup>**

**Art. 7.- Titularidad del predio.** – sobre los predios de la **Comuna Los Shyris y de la Asociación Kichwa Mushuk Kawsay**, se realizaron varias marginaciones conforme siguiente detalle:

COMUNA LOS SHYRIS			
APELLIDOS Y NOMBRES	ÁREA (m2)	FECHA DE PROCOLOLIZACIÓN	FECHA DE INSCRIPCIÓN
TERRENO GLOBAL DE LA COMUNA LOS SHYRIS	10000	11/10/2006	24/7/2007
JOSE AGUSTIN CHIMBO YUMBO	234,71	3/5/2013	15/5/2013
JOSE ANTONIO GREFA SHIGUANGO Y ROSA CERDA VARGAS	249,83	11/11/2013	11/11/2013
JHONNY FERNANDO BARRERA GREFA	254,95	22/2/2010	18/5/2022

ASOCIACIÓN KICHWA MUSHUK KAUSAY			
APELLIDOS Y NOMBRES	ÁREA (m2)	FECHA DE PROCOLOLIZACIÓN	FECHA DE INSCRIPCIÓN
TERRENO GLOBAL DE LA ASOCIACIÓN KICHWA MUSHUK KAUSAY	5000,00	11/10/2006	5/6/2007
CERDA GREFA DEBORA MARCIA	232,50	20/8/2009	24/8/2009
JOSE ANTONIO GREFA SHIGUANGO	236,00	13/5/2013	13/5/2013
BETSY NATALY HUATATOCA GREFA	233,00	5/11/2013	5/11/2013
MARCIA ROSA ALVARADO MAMALLACTA	467,97	30/1/2014	30/1/2014
CLELIA SELINDA CERDA ALVARADO	231,43	6/10/2022	6/10/2022
RAMIRO CARLOS ALVARADO MAMALLACTA	228,97	31/3/2023	3/4/2023

Las áreas marginadas sobre los predios que cuentan con escrituras conforme se indican en los planos respectivos han sufrido ajustes conforme planificación planteada para el asentamiento para su regularización.

**Art. 8.- Interés Social.** Se declara al Asentamiento Humano “Los Shyris-Mushuk Kawsay” como una Zona Especial de Interés Social, tomando en cuenta el censo socioeconómico realizado a todos los poseionarios, el cual determina que pertenecen al quinto quintil de ingresos, correspondiente a un nivel bajo, según lo establecido en la memoria técnica adjunta a la presente ordenanza.

**Art. 9.- Conformación Espacial.** - El fraccionamiento del asentamiento humano “Los Shyris-Mushuk Kawsay”, cuenta con cuarenta y siete (47) predios y seis (6) manzanas, las mismas que se detallan a continuación:

#### **MANZANA No. 047**

Norte	: Con calle García Moreno, en 13.08 metros
Sur	: Con calle Jumandy, en 13.04 metros
Este	: Con calle Lorenzo Alvarado, en 12.00 metros
Oeste	: Con área verde, en 50.91 metros
Área total	: 663.62 m <sup>2</sup>
Nº de predios	: 2 predios

#### **MANZANA No. 046**

Norte	: Con calle García Moreno, en 74.92 metros
Sur	: Con calle Jumandy, en 74.96 metros
Este	: Con calle 10 de agosto, en 49.97 metros
Oeste	: Con calle Lorenzo Alvarado, en 50.59 metros
Área total	: 3748.81 m <sup>2</sup>
Nº de predios	: 15 predios

#### **MANZANA No. 49**

Norte	: Con calle García Moreno, en 69.67 metros
Sur	: Con calle Jumandy, en 52.12 metros
Este	: Con Mariño Toro Jaime Wladimir, en 52.50 metros

Oeste : Con calle 10 de agosto, en 49.64 metros

Área total : 3011.76 m<sup>2</sup>

Nº de predios : 12 predios

#### **MANZANA No. 050**

Norte : Con calle Jumandy, en 47.84 metros

Sur : Con Naveda Monar Ninfa Beatriz, en 23.56 metros, con Tacuri Gusman Ramón Lisardo, en 15.15 metros

Este : Con Bosquez Rojas Segundo Rufino, en 27.30 metros

Oeste : Con calle 10 de agosto, en 25.59 metros

Área total : 1107.40m<sup>2</sup>

Nº de predios : 05 predios

#### **MANZANA No. 075**

Norte : Con calle Jumandy, en 74.97 metros

Sur : Con Monar Monar Flor Domitila, en 59.97 metros, con Yungan Tuabanda José Alfonso, en 15.00 metros.

Este : Con calle 10 de agosto, en 25.35 metros

Oeste : Con calle Lorenzo Alvarado, en 24.57 metros

Área total : 1869.96 m<sup>2</sup>

Nº de predios : 08 predios

#### **MANZANA No. 074**

Norte : Con calle Jumandy, en 42.60 metros

Sur : Con Yungan Tuabanda José Alfonso, en 50.85 metros.

Este : Con calle Lorenzo Alvarado, en 24.34 metros

Oeste : Con Ortiz Pérez Zoila Angélica, en 25.05 metros

Área total : 1119.90 m<sup>2</sup>

Nº de predios : 05 predios

**Art. 10.- De los planos y documentos presentados.** - Las dimensiones de los predios son las determinadas en el plano que forma parte del plan parcial.

**Art. 11.- De los beneficiarios-** Serán beneficiarios del fraccionamiento y autorización de escrituras, las personas que se encuentren registradas en las fichas de encuesta o censo predial que forman parte de la presente ordenanza.

## CAPITULO II

### Del Componente Urbanístico

**Art.12.- Clasificación y Subclasificación del suelo.** - Los lotes del asentamiento humano de hecho Shyris - Mushuk Kawsay mantendrán la clasificación vigente, lo que significa que quedará definido como Suelo Urbano, con una Subclasificación de Consolidado, según lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Cascales.

**Art.13.- Tratamiento de Mejoramiento Integral.** - El área de aplicación de esta ordenanza recibe un Tratamiento de Mejoramiento Integral, de acuerdo con la definición establecida en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Este tratamiento se aplica a zonas donde existen asentamientos humanos con una alta demanda de intervención para mejorar la infraestructura vial, los servicios públicos, el equipamiento y los espacios públicos, así como para reducir los riesgos existentes.

**Art. 14. Uso de Suelo General.** -De acuerdo a la definición del Uso general, establecida en el artículo 53 de la ordenanza que actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el ajuste al Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Cascales, se determina el siguiente uso general que caracteriza a los predios dentro del polígono de intervención.

1. **Residencial de baja densidad (R1):** corresponde al uso destinado a vivienda en distintas densidades.

**Art. 15. Del Uso Principal.** - El uso principal del asentamiento son:

1. Uso principal: Residencial de baja densidad R1, son zonas de uso residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.

**Art. 16. Condiciones de aprovechamiento del suelo general.** El polígono del Asentamiento Humano "Los Shyris-Mushuk Kawsay" se modifica según la siguiente zonificación establecida para el predio, con las siguientes características:

**Continúa.** - Mantendrá un retiro frontal (3.00m), un retiro posterior (3.00m) y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

**Art. 17. Coeficiente de ocupación del suelo.** - Para garantizar el desarrollo Urbano deseado, de acuerdo al Plan de Uso y gestión del Suelo se modifican los siguientes coeficientes de ocupación:



**Sistema de agrupamiento continuo (intermedio)**

1. **Coefficiente de Ocupación de Suelo en Planta Baja (COS PB).** - Se determina un COS PB del 70%.
2. **Coefficiente de Ocupación de Suelo total (COS TOTAL).** – Se determina un COS TOTAL del 140%.

**Art. 18. Edificabilidad.** – A partir de la publicación de la presente ordenanza, se determina el derecho a edificar sobre cada predio, se asigna de la siguiente manera: Se considera una edificabilidad general básica de 2 pisos. Con una altura máxima de 6.40m.

**Art. 19.- Habilitación del suelo.** - El lote mínimo quedará establecido con un área de 200m<sup>2</sup>, en donde el frente mínimo sea 8 metros, a excepción de los predios que colindan con las fincas que, debido a la distribución espacial, tienen un frente de entre 4.60 a 5.60m

**Art 20. Obras de Infraestructura básicas.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cascales, procederá a incorporar en su planificación, las obras de infraestructura básica para el desarrollo del Asentamiento Humano “Los Shyris-Mushuk Kawsay”.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **De la Gestión de Suelo**

**Art. 21.- Del Fraccionamiento, partición o subdivisión.** - La herramienta de gestión de suelo que se utilizará en el presente Asentamiento Humano para individualizar los lotes es el Plan Parcial a través de un proceso de fraccionamiento, contemplado en el artículo 57 de la LOOTUGS que trata de los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

#### **CAPÍTULO VI**

##### **Del Procedimiento**

**Art. 22.- Plazo.** - Aprobada en primero y segundo debate, sancionada y publicada en el Registro Oficial, esta ordenanza y los respectivos planos, el representante legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, deberá en un plazo máximo de 30 días, protocolizar en una Notaría e inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón.

**Art. 23.- Expropiación especial.** – Conforme establece la Ordenanza que Determina los Procesos para la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho Identificados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cascales, se determina que el procedimiento para la regularización del Asentamiento Humano de Hecho denominado, “Los Shyris-Mushuk Kawsay”, es por EXPROPIACIÓN ESPECIAL y su proceso se registrará a la mencionada

ordenanza, el Art. 496 del COOTAD y la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.** - Una vez publicada e inscrita la Ordenanza, en el Registro Oficial y en el Registro Público de la Propiedad del Cantón Cascales, el representante legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, obligatoriamente entregará a la Dirección de Avalúos y Catastros, copias de la Ordenanza y los Planos en los cuales deberá constar los sellos, firmas y fecha de aprobación de los mismos, con el fin de que sean asignadas las claves catastrales a los predios.

**Segunda.** - Encárguese a las Direcciones, Financieras, Planificación, Avalúos y Catastros y el Departamento Jurídico el cumplimiento de la presente ordenanza.

**Tercera.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial una vez publicada y Registrada la presente Ordenanza, socializara su contenido para la inmediata aplicación.

**Cuarta.** - Constituye elemento constitutivo de la presente ordenanza la memoria técnica-legal del plan parcial QUE INCORPORA LA ZONA DE INTERÉS SOCIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO LOS SHYRIS-MUSHUK KAWSAY AL PLANEAMIENTO GENERAL DEL CANTÓN CASCALES y los planos respectivos.

**Quinta.** - Una vez registrada y publicada respectivamente, la máxima autoridad ejecutiva declarará la ocupación inmediata del área que conforma el Asentamiento Humano de Hecho Shyris - Mushuk Kawsay”.

**Sexta.** - Incorpórese al patrimonio municipal, las áreas verdes, comunales y de vías que se encuentran dentro del área a ser regularizada.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** - La presente ordenanza tendrá vigencia hasta que se regule el 100% de los predios que conforman el asentamiento humano de “Los Shyris - Mushuk Kawsay” de la parroquia de El Dorado de Cascales del cantón Cascales.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Para el proceso de regularización del Asentamiento Humano de “Los Shyris-Mushuk Kawsay”, prevalecerá lo dispuesto en la presente Ordenanza, con carácter prioritario sobre cualquier otra normativa de igual o inferior rango que regule la misma materia.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme a lo establecido en la normativa vigente, sin perjuicio de su divulgación a través de los medios institucionales oficiales correspondientes.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Cascales, a los 01 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:  
**WILSON JAVIER  
SANMARTIN SANMARTIN**  
Validar únicamente con FirmaRC

Ing. Wilson Javier Sanmartín  
**ALCALDE GADM CASCALES**



Firmado electrónicamente por:  
**ARELY GISSELA  
CABEZAS CASCO**  
Validar únicamente con FirmaRC

Ab. Arely Cabezas Casco  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que **LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL Y REGULARIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO URBANO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOS SHYRIS-MUSHUK KAWSAY**, fue analizado, discutido y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, en dos sesiones ordinarias, en primer debate el 17 de noviembre de 2025 y en segundo y definitivo debate el 01 de diciembre de 2025. Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:  
**ARELY GISSELA  
CABEZAS CASCO**  
Validar únicamente con FirmaRC

Ab. Arely Cabezas Casco  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES.-** El Dorado de Cascales, 02 de diciembre 2025.- Visto: De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:  
**ARELY GISSELA  
CABEZAS CASCO**  
Validar únicamente con FirmaRC

Ab. Arely Cabezas Casco  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES.** - El Dorado de Cascales, a los 02 días del mes de diciembre de 2025. De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en el Registro Oficial y el dominio web de la Institución.



Firmado electrónicamente por:  
**WILSON JAVIER  
SANMARTIN SANMARTIN**  
Validar únicamente con FirmaSC

Ing. Wilson Javier Sanmartín  
**ALCALDE GADM CASCALES**

**Proveyó y firmó LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL Y REGULARIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO URBANO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOS SHYRIS-MUSHUK KAWSAY**, el Ingeniero Wilson Javier Sanmartín Sanmartín, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales. El Dorado de Cascales, 02 de diciembre de 2025. Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:  
**ARELY GISSELA  
CABEZAS CASCO**  
Validar únicamente con FirmaSC

Ab. Arely Cabezas Casco  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**





Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro  
**CONSTRUYAMOS JUNTOS!**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
FLAVIO ALFARO.**

**“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE  
VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA FORMACIÓN DE  
CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,  
EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA  
PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, QUE REGIRÁN EN EL  
BIENIO 2026 – 2027”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO**

**Considerando:**

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

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

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

**Que**, el artículo 225 de la CRE dispone que el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la

Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;

**Que**, el artículo 238 de la norma fundamental ibídem dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

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

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

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

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

**Que**, el 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**, 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 geo referenciado, 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**, 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**, la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica

del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);

**Que**, el 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. 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 geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

**Que**, el artículo 172 de la norma ibídem de competencia de los gobiernos municipales 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 la indicada norma del COOTAD, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

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

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

**Que**, en el artículo 481.1 ibídem, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

**Que**, según el 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 artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem, determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);

**Que**, el 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 artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

**Que**, de conformidad con el 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**, conforme el artículo 6 de la norma tributaria ibídem, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);

**Que**, el artículo 8 de la norma tributaria ibídem reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

**Que**, el artículo 65 ibídem, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

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

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

**Que**, el artículo 56 de la Ley Orgánica ibídem, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5)

años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;

**Que**, 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**, 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 Geo referenciado 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, multi finalitario y consolidado a través de una base de nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

**Que**, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, dentro del plazo de un año contado a partir de la vigencia de esta Ley implementará y administrará el Sistema de Información Pública Agropecuaria; para lo cual levantará e incorporará progresivamente la información catastral, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos.

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 DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE  
VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA FORMACIÓN DE  
CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,  
EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA  
PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, QUE REGIRÁN EN EL  
BIENIO 2026 – 2027”**

**CAPITULO I**

**CONCEPTOS GENERALES**

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

**Art. 2.- PRINCIPIOS.** - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el **BIENIO 2026 - 2027**, 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:

- a) **Avalúo.** - Acción y efecto de valuar, esto es la determinación del valor económico de un bien inmueble, realizada con base en criterios técnicos, económicos y legales.
- b) **Avalúo Catastral.** - Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.
- c) **Avalúo de la Propiedad.** - El que corresponde al valor de un bien inmueble, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, en aplicación del Art. 495 del COOTAD.)
- d) **Avalúo del Suelo.** - Es la valoración económica del terreno, considerando factores como su ubicación, accesibilidad, topografía, servicios disponibles, uso del suelo y demás características físicas.
- e) **Avalúo de la Edificación.** - Es la valoración económica de las edificaciones existentes en un predio, determinada con base en sus características físicas, tipo de material, estado de conservación, uso, antigüedad y demás factores técnicos establecidos.
- f) **Base Cartográfica Catastral.** - Es la información geográfica que representa los objetos que conforman el catastro Inmobiliario Multifinanciero (CIM), a esta información esta atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.
- g) **Base Catastral.** - Es la Información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físicos, jurídicos y económicos.

- h) **Clave Catastral.** – Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformara a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del instituto nacional de estadísticas y censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.
- i) **Factor de afectación.** - Es el coeficiente o porcentaje que se aplica al avalúo del suelo o de la construcción para ajustar su valor, considerando condiciones físicas, ambientales, urbanísticas o legales que incrementan o disminuyen el valor real del inmueble. Estos factores pueden incluir afectaciones por servidumbres, riesgos naturales, restricciones de uso, entre otros.
- j) **Pedio.** - Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.
- k) **Suelo Rural.** – Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según los prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- l) **Suelo Urbano.** – Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- m) **Catastro predial.** - Es el registro técnico, administrativo y jurídico que contiene información detallada sobre los bienes inmuebles de un cantón, incluyendo su ubicación, características físicas, uso, dimensiones, linderos, avalúos del suelo y de las construcciones. El catastro predial constituye la base oficial para la valoración de

los inmuebles y para la determinación de los impuestos prediales y otros tributos relacionados con la propiedad.

- n) **Sector Homogéneo.** – Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructuras, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

**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 urbano y rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano y rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y 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.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

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

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

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



**Art. 6.- CONCEPTO 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. 7.- 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. 8.- CONCEPTO 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, conforme el Código Civil.

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesi3n agraria como la ocupaci3n material de la extensi3n de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ànimo de ser reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesi3n agraria, para ser eficaz, deberà ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) a5os, y puede darse a tìtulo individual o familiar, conforme a la Ley Orgànica de Tierras. El reconocimiento de la posesi3n agraria serà solicitado por el posesionario.

**Art. 9.- PROCESOS DE INTERVENCI3N TERRITORIAL.** - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la informaci3n catastral del cant3n. Estos procesos son de dos tipos:

**A.- LA CODIFICACI3N CATASTRAL:** La clave catastral es el c3digo territorial, que identifica al predio de forma ùnica para su localizaci3n geogràfica en el àmbito territorial de aplicaci3n urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripci3n en el padr3n catastral por la entidad encargada del catastro del cant3n. La clave catastral debe ser ùnica durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formaci3n, actualizaci3n, mantenimiento y conservaci3n del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localizaci3n del predio en el territorio està relacionada con el c3digo de divisi3n polìtica administrativa de la Repùblica del Ecuador del Instituto de Estadìsticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dìgitos numèricos, de los cuales dos (2) son para la identificaci3n PROVINCIAL, dos (2) para la identificaci3n CANTONAL, y dos (2) para la identificaci3n PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sì la cabecera cantonal, tiene un c3digo establecido con el nùmero cincuenta (50). Si la cabecera cantonal està constituida por varias parroquias urbanas, la codificaci3n de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificaci3n 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 lìmite urbano del àrea total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto àrea urbana como àrea rural. La codificaci3n para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, serà a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrà el c3digo de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)<sup>1</sup>, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

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

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

**01.- Identificación del predio:**

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

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

**Art. 10.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.** – Los notarios, Registrador de la Propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condominios, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de las edificaciones.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos, sin dotar que se lo haga físicamente.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de créditos cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM-FA, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de créditos cancelados, se exigirá la presentación del certificado de no adeudar al municipio emitido por la autoridad correspondiente en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente; ni otras obligaciones para con la municipalidad.

**Art. 11.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** – De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

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

## CAPÍTULO II

### LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

#### Valor de la Propiedad, Procedimiento, Sujetos y Reclamos

**Art. 12.- DETERMINACIÓN.** – Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributara, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

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

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

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

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

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

**Art. 13.- 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. 14.- 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 actualizado del predio.

**Art. 15.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Flavio Alfaro.

**Art. 16.- 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 de la jurisdicción territorial del Cantón.

**Art. 17.- RECLAMOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

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

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

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

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 18.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.

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

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

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

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

**Art. 19.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.** - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic), y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

**Art. 20.- 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. 21.- 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. 22.- 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. 23.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 24.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 25.- 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. 26.- 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. 27.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

**Art. 28.- 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. 29.- 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. 30.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

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

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

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

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

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

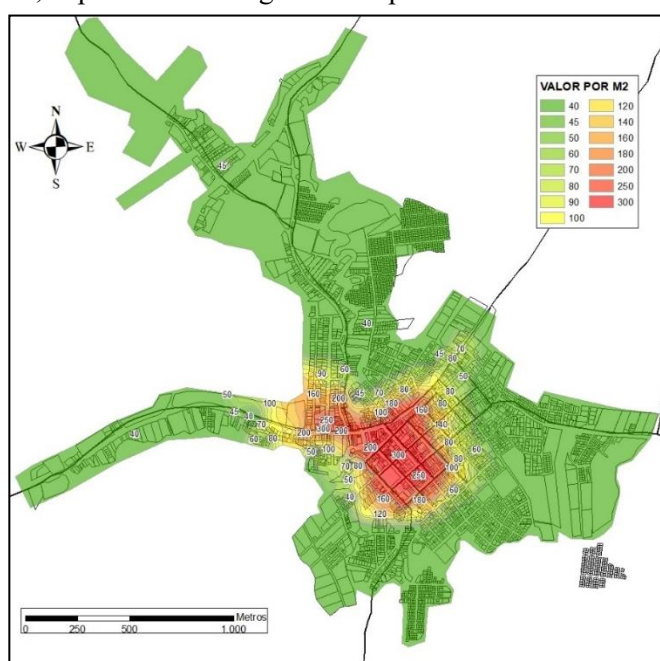


d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

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

Mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine el valor por metro cuadrado, expresado en el siguiente mapa:



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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

**CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES**

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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

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

**VI = Vsh x Fa x S** Donde cada valor resulta:

**VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO**

**Vsh = VALOR M2 DE O VALOR INDIVIDUAL**

**Fa = FACTOR DE AFECTACION**

**S = SUPERFICIE DEL TERRENO**

Desglosándose como:

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

## **2) Valor de edificaciones**

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

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

- a. **De carácter general:** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. **En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. **En acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. **En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. **Otras inversiones (sólo como información):** sauna/hidromasaje, escalera eléctrica, aire acondicionado, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

#### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

#### FACTORES – RUBROS DE EDIFICACIÓN DEL PREDIO

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

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

<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS DE LA CONSTRUCCION ACABADO DE PISO</b>		<b>TUMBADOS</b>		<b>INSTALACIONES DE CONSTRUCCION SANITARIAS</b>	
<b>COLUMNAS</b>							
NO TIENE	0	CAÑA	0,0755	CHAMPIADO	0,404	NO TIENE	0
HORMIGON ARMADO	2,5608	VINIL	0,5688	ESTUCO	0,6018	CANALIZACION	0,2584
PILOTES	1,413	BALDOSA	0,9583	NO TIENE	0	LLUVIAS	0,1047
BLOQUE/LADRILLO	0,3286	MADERA COMUN	0,215	GYPSUM	0,8	SERVIDAS	0,1047
MADERA COMUN	0,53	CERAMICA	1,6228	ENCEMENTADO	0,3684	POZO CIEGO	0,1295
MADERA FINA	0,8525	ENCEMENTADO	0,564	MADERA FINA	1,2486		
ADOBE TAPIAL	0,3286	MARMOL	4,5439	FIBRO CEMENTO	0,663		
CAÑA	0,5709	MARMETON	2,1097	CAÑA	0,161		
PIEDRA	0,3893	MARMOLINA	1,3375	FIBRA SINTETICA	0,8483		
HIERRO/ACERO	1,2895	AZULEJO	0,649				
		MADERA FINA	1,423				
		NO TIENE	0				
<b>VIGAS CADENAS</b>		<b>REVESTIMIENTO INFERIOR</b>		<b>CUBIERTA</b>		<b>BAÑOS</b>	
NO TIENE	0	CHAMPIADO	4,6952	BALDOSA/CERAMICA	1,4138	NO TIENE	0
MADERA FINA	0,617	CERAMICA	1,224	ENCEMENTADO	0,4073	UN BAÑO	0,2489
HORMIGON ARMADO	1,0062	MARMOLINA	1,235	CADY	0,117	DOS BAÑOS	0,5333
HIERRO ACERO	0,882	MARMETON	2,115	ZINC	0,6969	TRES BAÑOS	0,7584
MADERA COMUN	0,2303	MARMOL	2,995	TEJA VIDRIADA	1,3694	CUATRO BAÑOS	1,07
CAÑA	0,0936	CAÑA	0,3795	TEJA COMUN	0,6345	MAS DE CUATRO	1,422
		NO TIENE	0	FIBRO CEMENTO	0,7069	LETRINA	0,3796
		MADERA COMUN	1,4814	RUBEROY/DOMO	0,8165	BAÑO COMUN	0,2347
		GRAFIADO	1,4409	TRASLUCIDO/POLIETILENO	0,8165	MEDIO BAÑO	0,1254
		BALDOSA	0,6675	NO TIENE	0		
		ENQUINCHÉ	0,348	TEJEJUELO	0,3811		
		MADERA FINA	2,5473				
		ENCEMENTADO	0,5514				
<b>ENTREPISO</b>		<b>REVESTIMIENTO EXTERIOR</b>		<b>CLOSET</b>		<b>ELECTRICAS</b>	
NO TIENE	0	ENCEMENTADO	0,2546	MADERA COMUN	0,4353	TUBERIA EXTERIOR	0,3584
MADERA FINA	0,422	MARMOL	5,4182	NO TIENE	0	NO TIENE	0
HORMIGON	0,708	MARMETON	5,4182	ALUMINIO	0,7895	EMPOTRADAS	0,3817
HIERRO ACERO	0,2925	MARMOLINA	5,4182	MADERA FINA	0,6932	ALAMBRE EXTERIOR	0,3387
MADERA COMUN	0,0959	GRAFIADO	2,4567				
MADERA LADRILLO	0,2306	NO TIENE	0				
BOVEDA LADRILLO	0,228	CHAMPIADO	0,2086				
BOVEDA PIEDRA	0,2088	BALDOSA	0,2227				
CAÑA	0,0397	CERAMICA	0,406				
		ENQUINCHÉ	0,1611				
<b>PARADES</b>		<b>ESCALERAS</b>		<b>VENTANAS</b>		<b>ESPECIALES</b>	
PIEDRA	1,2543	MARMOLINA	0,1891	MADERA FINA	0,3483	HIDRO/SAUNA	0,5
BAHAREQUE	0,507	CAÑA	0,015	MADERA COMUN	0,2457	PISCINA	0,6
BLOQUE	1,1618	PIEDRA/LADRILLO	0,0759	ALUMINIO VIDRIO	0,7324	AIRE CENTRAL	0,5
HORMIGON	0,9314	BALDOSA	0,0181	ENROLLABLE	0,237	ESCALERA ELECTRICA	0,5
LADRILLO	1,2615	NO TIENE	0	HIERRO	0,4532	NO TIENE	0
MADERA FINA	1,3384	CHAMPIADO	0,2086	MADERA/MALLA	0,1486		
MADERA COMUN	0,8338	BALDOSA	0,2227				
CAÑA	0,4602	CERAMICA	0,406				
GYPSUM	1	ENQUINCHÉ	0,1611				
TAPIAL	0,513						
NO TIENE	0						
FIBRO CEMENTO	0,7011						
<b>CUBIERTA</b>		<b>PUERTAS</b>		<b>CUBRE VENTANAS</b>		<b>INDUSTRIALES</b>	
METALICA	1,4328	MADERA COMUN	0,9331	MADERA COMUN	0,1393	BODEGAS	0,5
MADERA FINA	1,0671	NO TIENE	0	ALUMINIO	0,5276	SILOS	0,8
MADERA COMUN	0,4607	MADERA/MALLA	0,03	ENROLLABLE	0,4352	GALPONES	0,8
ESTEREOESTRUCTURA	2,9579	CAÑA	0,015	MADERA/MALLA	0,021	NO TIENE	0
CAÑA	0,4372	ALUMINIO	1,4949	NO TIENE	0		
NO TIENE	0	ENROLLABLE	0,6405	CAÑA	0		
HORMIGON	3,6494	HIERRO/MADERA	0,0824	HIERRO	0,2925		
		TOL HIERRO	0,8174	MADERA FINA	0,1968		
		MADERA FINA	1,3027				
<b>ESCALERAS</b>							
HIERRO	0,0402						
LADRILLO	0,0159						
HORMIGON SIMPLE	0,068						
CAÑA	0,0251						
MADERA FINA	0,089						
HORMIGON CICLOPEO	0,0851						
NO TIENE	0						
HORMIGON ARMADO	0,0946						
PIEDRA	0,0199						
MADERA COMUN	0,0114						

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



**Se determina el valor total de la construcción.** La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,

**Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial,** información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la relación de valor metro cuadrado, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

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

#### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

#### FACTORES – DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO

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

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

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

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

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

CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DEL PREDIO	VALOR
BUENO	1
MALO	0,6
REGULAR	0,84
RUINA	0,3

**Art. 31.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 32.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Las y los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD el cual expone: *“Los propietarios de bienes inmuebles no edificadas o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:*

*a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificadas; y,*

*b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.*

*Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.*

*Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación”, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:*

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

**Art. 33.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2x1000) 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) el cual determina lo siguiente: *“Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:*

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;*
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;*
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;*

*e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.*

*Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,*

*f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.”*

**Art. 34.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza.

El COOTAD en su artículo 504, establece en la determinación de la tarifa para la obtención de los impuestos prediales urbanos, aplicado en esta ordenanza con una tarifa progresiva dentro del siguiente rango y USD \$3.00 dólares a la tasa por el servicio administrativo.

Número de rangos para la tabla		6															
Rangos de la Tabla				ESCENARIO BASE:													
Nº	MAX	Rango	Fracción básica ✓ SI	Tarifa al excedente (Por 1000)	ERR	Avalúo Mínimo (USD)	Avalúo Máximo (USD)	Total Contribuyentes (Cant.)	Total Predios (Cant.)	%	Total deducciones (\$)	(Cant.)	Total Base imponible (\$)	Total exoneraciones (\$)	(Cant.)	Total impuesto (\$)	Total recaudación (\$)
1	40	0 - 40	-	1,00		0,00	18.800,00	2.426	2.804	56%	35.842.330,81	956	10.842.195,08	0,00	0	11.027,00	0,00
2	100	40 - 100	18,80	1,10		18.800,01	47.000,00	676	858	17%	1.411.131,29	25	20.111.271,41	0,00	0	20.668,16	0,00
3	150	100 - 150	49,82	1,15		47.000,01	70.500,00	131	198	4%	388.856,62	6	7.410.711,60	0,00	0	7.670,80	0,00
4	250	150 - 250	76,85	1,20		70.500,01	117.500,00	125	220	4%	1.705.711,34	7	11.305.615,49	0,00	0	11.832,49	0,00
5	360	250 - 360	133,25	1,25		117.500,01	169.200,00	67	147	3%	392.643,85	3	9.340.962,26	0,00	0	9.766,97	0,00
6	999999999	360 - 999999999	197,87	1,30		169.200,01	4.699.999.999.530,00	52	737	15%	2.102.756,82	12	29.117.783,03	0,00	0	11.223,48	0,00
TOTALES								3.477	4.964	100%	41.943.430,73	1.009	88.228.538,86	0,00	0	82.188,90	0,00

**Art. 35.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, 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 el cual indica lo siguiente: *“Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en*

*una 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. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. 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 al valor de cada uno de ellos.”.*

**Art. 36.- ZONAS URBANO MARGINALES.** – Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

**Art. 37.- 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 el cual expone que: *“Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.*

*Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción 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”,* concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.



**Art. 38.- 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. 39.- 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 GAD. del cantón Flavio Alfaro.

**Art. 40.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 526 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. 41.- HECHO GENERADOR.** - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Flavio Alfaro 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:

- a) Identificación predial;
- b) Tenencia;
- c) Descripción del Terreno;
- d) Infraestructura y servicios;
- e) Uso del suelo;
- f) Zonificación Homogénea; y,
- g) Descripción de las edificaciones.

**Art. 42.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Flavio Alfaro, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

**Art. 43.- SUJETO PASIVO.** - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, 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 ubicados dentro del perímetro del Cantón Flavio Alfaro.

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. 44.- ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD RURAL.** – Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

## **CAPÍTULO VI**

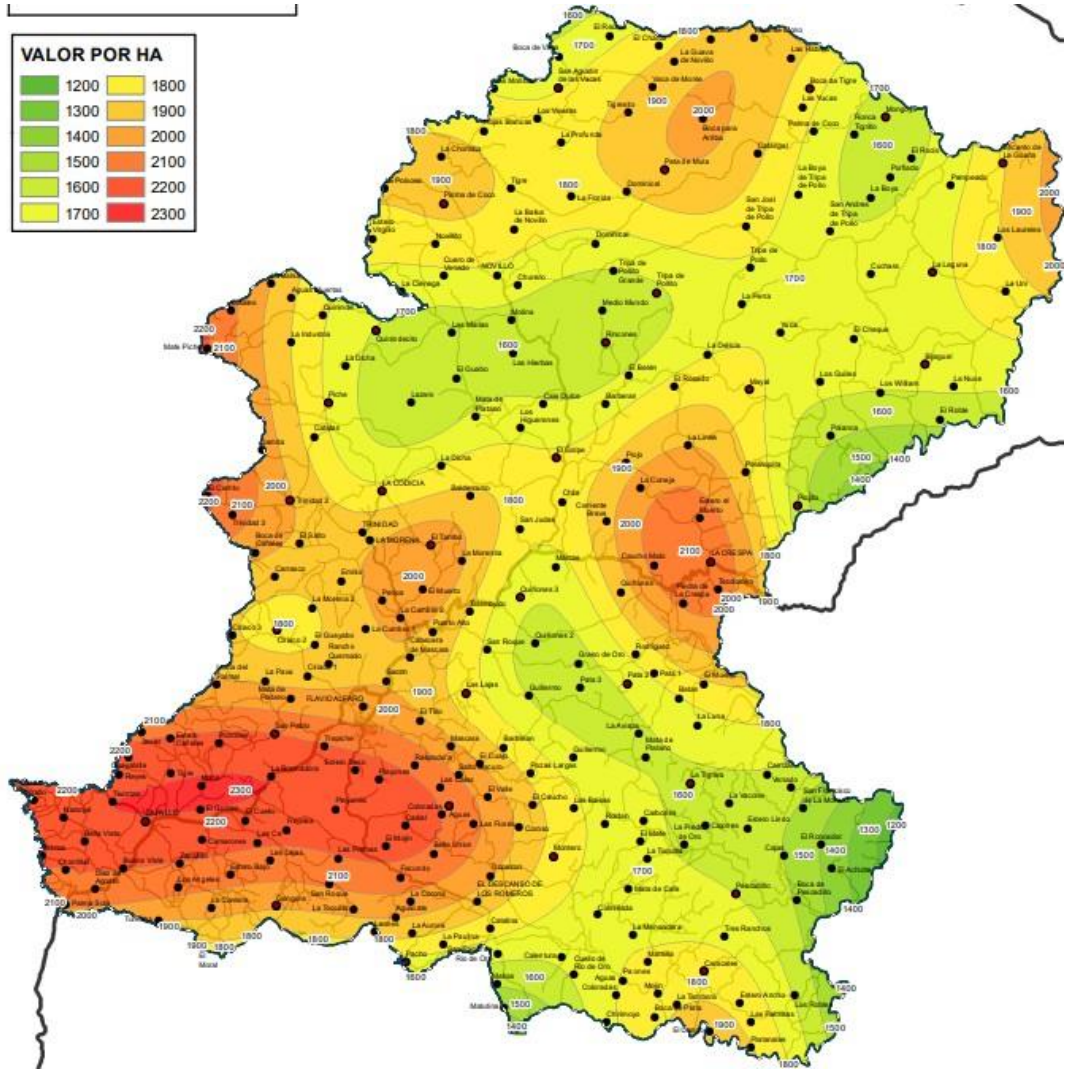
### **DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.**

**Art. 45.- ELEMENTOS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES.** – Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: la tierra y las edificaciones.

**Art. 46.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALUÓ DE LOS PREDIOS.** – Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este

enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

**Art. 47.- DEL AVALUÓ DE LOS PREDIOS.** - 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 de acuerdo el art. 495 del COOTAD:

- 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 SINAFO, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

#### **CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO**

<b>No.</b>	<b>SECTORES</b>
<b>1</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
<b>2</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
<b>3</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
<b>4</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11

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 5.1	5.640	4.980	4.320	3.660	3.000	2.340	1.680	780
SH 5.2	5.170	4.545	3.960	3.355	2.750	2.145	1.540	715
SH 5.3	4.324	3.818	3.312	2.806	2.300	1.794	1.288	782
SH 5.11	7.520	6.640	5.760	4.880	4.000	3.120	2.240	1.360

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

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

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

<b>1.- GEOMÉTRICOS:</b> <b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b> REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	<b>COEFICIENTES</b> <b>1.00 A 0.98</b>
<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b> CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>1.3. SUPERFICIE</b> 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	<b>2.41 A 0.2320</b>
<b>2.- TOPOGRAFIA</b> PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	<b>1. 00 A 0.96</b>
<b>3.- RIEGO</b> PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL NO TIENE	<b>1.00 A 0.96</b>

<b>4.- VIAS</b> PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	<b>1.00 A 0.93</b>
--	--------------------

<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b> DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	<b>1.00 A 0.70</b>
<b>5.2.- EROSIÓN</b> LEVE MODERADA SEVERA	<b>0.985 A 0.96</b>
<b>5.3.- DRENAJE</b> EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b> 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	<b>1.00 A 0.942</b>

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:

**Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x 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).

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

**Art. 48.- 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. 49.- 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 de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 50.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley (ART. 517 DEL COOTAD), multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 1 x 1.000 (uno por mil).

**Art. 51.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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



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

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 VIII**

### **TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL**

**Art. 52.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL RURAL.** - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) **Tasa por servicio administrativo.** - El valor de esta tasa anual es de \$ 3.00 USD por cada unidad predial;
- b) **Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.** - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

## **CAPÍTULO IX**

### **EXENCIONES DE IMPUESTOS**

**Art. 53.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.** - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas (15 RBU) 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 afroecuatorianas;
- f) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- g) Las propiedades que se encuentran en zona de protección ambiental, debidamente justificado con el certificado emitido por la autoridad del Ambiente, respectiva.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

**Art. 54.- DEDUCCIONES.** - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada

a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
  - 1) En los préstamos del Banco Nacional de Fomento 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. 55.- EXENCIONES TEMPORALES.** - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

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

- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

**Art. 56.- SOLICITUD DE DEDUCCIONES O REBAJAS.** – Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

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

## CAPÍTULO X

### EXONERACIONES ESPECIALES

**Art. 57.- EXONERACIONES ESPECIALES.** – Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

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

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

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo

del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

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

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, al Director Financiero Municipal.

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

**2.1.- Persona con discapacidad.**- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades



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

## **CAPÍTULO XI**

### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 58.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** – La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

**Art. 59.- POTESTAD RESOLUTORIA.** – Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD. Municipal, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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

**Art. 60.- DILIGENCIAS PROBATORIAS.** - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

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

**Art. 61.- OBLIGACIÓN DE RESOLVER.** - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

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

**Art. 62.- PLAZO PARA RESOLUCIÓN.** - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

## **CAPÍTULO XII RECLAMOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 63.- RECLAMO.** – Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 64.- IMPUGNACIÓN RESPECTO DEL AVALUÓ.** – Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Unidad de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

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

**Art. 65.- SUSTANCIACIÓN.** – En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 66.- RESOLUCIÓN.** – La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

### **CAPÍTULO XIII DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 67.- DE LA SUSTANCIACIÓN.** – En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 68.- OBJETO Y CLASES.** – Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

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

**Art. 69.- RECURSO DE REPOSICIÓN.** – Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo

órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD. Municipal.

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

**Art. 70.- PLAZOS PARA EL RECURSO DE REPOSICIÓN.** – El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

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

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

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

**Art. 71.- RECURSO DE APELACIÓN.** – Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

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

**Art. 72.- PLAZOS PARA APELACIÓN.** – El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

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

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

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

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

**Art. 73.- RECURSO DE REVISIÓN.** – Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**Art. 74.- IMPROCEDENCIA DE LA REVISIÓN.** – No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

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

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

**Art. 75.- REVISIÓN DE OFICIO.** – Cuando el ejecutivo del GAD Municipal llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

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

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

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

#### **CAPÍTULO XIV**

##### **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

**Art. 76.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.** – El Director Financiero a través de los departamentos de Tesorería y Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de

crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera a través del departamento de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Recaudador/a, así como el sello correspondiente.



**Art. 77.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.** – Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

**Art. 78.- 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 las ventanillas de Recaudación Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD. Municipal 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 Recaudación 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. En el área de Recaudación no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

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

**Art. 79.- PAGO DEL IMPUESTO.** – El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD, el cual tipifica lo siguiente: *“El pago del impuesto podrá Art. 523 efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.*

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

**Art. 80.- REPORTE DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPOSITO BANCARIO.** – Al final de cada día, el/la Recaudador/a Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

**Art. 81.- 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. 82.- 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 Dirección Financiera del GAD. Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.

**Art. 83.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** – El/la Recaudador/a 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 del cantón Flavio Alfaro en base a los principios de Unidad, Solidaridad, 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 urbana y rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA. – Certificación de Avalúos.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros del **GADM-FA** conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios.

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

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

**QUINTA. - Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2026-2027.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro, a los 01 días de diciembre de 2025.



Ing. Humberto Barreiro Alcívar  
Alcalde del cantón Flavio Alfaro



Ab. Carlos Eduardo Rivadeneira Cedeño  
Secretario Del Concejo

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON FLAVIO ALFARO. - CERTIFICACION.** - El Secretario de Concejo Municipal del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Flavio Alfaro, Certifica: que la **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027”**, fue conocida, analizada y aprobada en dos debates los días lunes 10 de noviembre del dos mil veinticinco; y, lunes 01 de diciembre del dos mil veinticinco. Flavio Alfaro, a los 02 días de diciembre de dos mil veinticinco.



Abg. Carlos Rivadeneira Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON FLAVIO ALFARO. - CERTIFICACION.** - El Secretario de Concejo Municipal del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Flavio Alfaro, Certifica: que la **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027”**, fue **REMITIDA** al señor Ingeniero Humberto Barreiro Alcívar, Alcalde del Cantón Flavio Alfaro, para que sea observada o sancionada, el día martes a los 02 días de diciembre de dos mil veinticinco, las 09h00.



Firmado electrónicamente por:  
**CARLOS EDUARDO  
RIVADENEIRA CEDEÑO**  
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Carlos Rivadeneira Cedeño

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON FLAVIO ALFARO.** – Flavio Alfaro, a los 02 días de diciembre de dos mil veinticinco, las 14h30- Ingeniero Humberto Barreiro Alcívar, Alcalde del Cantón Flavio Alfaro, una vez que ha sido puesta en mi conocimiento la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027**” para que sea observada o sancionada; **DISPONGO**, en uso de mis atribuciones, que se ejecute y se agote el trámite previsto en las leyes vigentes.



Firmado electrónicamente por:  
**GIL HUMBERTO  
BARREIRO ALCIVAR**  
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Humberto Barreiro Alcívar

**ALCALDE DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO**

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON FLAVIO ALFARO. - CERTIFICACION.** - El Secretario de Concejo Municipal del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Flavio Alfaro, Certifica: que la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027**”, fue sancionada y ejecutada por el señor Ingeniero Humberto Barreiro Alcívar, Alcalde del Cantón Flavio Alfaro, a los 02 días de diciembre de dos mil veinticinco, las 14h30.



Firmado electrónicamente por:  
**CARLOS EDUARDO  
RIVADENEIRA CEDENO**  
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Carlos Rivadeneira Cedeño

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
**DIRECTORA (E)**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Atención ciudadana  
Telf.: 3941-800  
Ext.: 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

NGA/FMA

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.