

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Santa Clara: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 2
- Cantón Santa Clara: Que norma y regula el desarrollo, promoción y patrocinio de las actividades deportivas y recreativas organizadas . 32
- Cantón Vinces: Que regula la formación del catastro de predios urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, que regirá para el bienio 2024 - 2025 40
- Cantón Vinces: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales que regirá para el bienio 2024 - 2025 61

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA CLARA**

Considerando:

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;
- Que,** en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que,** el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que,** el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador 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 Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que,** de conformidad con el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 de la Constitución de la República del Ecuador: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;
- Que,** el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;
- Que,** el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que,** el Art. 715 del Código Civil 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, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: “l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;
- Que,** el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

- Que,** el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que,** de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** el Art. 242 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;
- Que,** el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que “el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”;
- Que,** de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;
- Que,** de conformidad con el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la

determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, 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 del Código Tributario facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

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

Que, de conformidad con el inciso segundo del Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, “las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

Que, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece 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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

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

Que, la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prevé que, “para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, “una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera

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

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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:**

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

CAPITULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de Creación del Cantón Santa Clara.

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

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

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

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

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera

cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por 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)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

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

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

- 1.- Identificación del predio:
- 2.- Tenencia del predio:
- 3.- Descripción física del terreno:
- 4.- Infraestructura y servicios:
- 5.- Uso de suelo del predio:
- 6.- Descripción de las edificaciones:

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

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

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad 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. 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

- 1) Identificación predial
- 2) Tenencia
- 3) Descripción del terreno

- 4) Infraestructura y servicios
- 5) Uso y calidad del suelo
- 6) Descripción de las edificaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

Además, presenta el análisis de:

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANT3N SANTA CLARA
CUADRO DE COBERTURA Y D3FICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
AÑO: DICIEMBRE DE 2023

SECTOR Y HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		DEN. EDIFICADA	USO DEL SUELO	EQUIPAM. URBANO	MORFOLOGIA URBANA O V. SIMBOLICA	TOTAL	NUMERO DE MANZANAS
		ALCANT.	AGUA POTAB.	ENERGIA ELECT.	ALUM.	VIAS	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEF.	R. BASURA	ASEO CALLES						
SH1	COBERTURA (%)	94,93	97,85	91,23	85,37	97,92	94,29	100,00	100,00	100,00	86,40	86,61	92,23	100,00	94,37	35
	DEFICIT (%)	5,07	2,15	8,77	14,63	2,08	5,71	0,00	0,00	0,00	13,60	13,60	7,77	0,00	5,64	
SH2	COBERTURA (%)	62,85	62,85	51,09	43,83	76,70	55,91	100,00	100,00	100,00	70,43	81,11	91,48	100,00	76,63	23
	DEFICIT (%)	37,15	37,15	48,91	56,17	23,30	44,09	0,00	0,00	0,00	29,57	8,89	8,52	0,00	22,60	
SH3	COBERTURA (%)	39,76	39,76	32,50	30,40	59,92	46,80	100,00	100,00	100,00	64,30	83,20	83,92	100,00	67,74	20
	DEFICIT (%)	60,24	60,24	67,50	69,60	40,08	53,20	0,00	0,00	0,00	35,70	16,80	16,08	0,00	32,26	
SH4	COBERTURA (%)	27,76	27,76	25,00	24,00	41,31	21,53	100,00	100,00	100,00	39,93	62,40	80,29	100,00	57,69	30
	DEFICIT (%)	72,24	72,24	75,00	76,00	58,69	78,47	0,00	0,00	0,00	60,07	37,60	19,71	0,00	42,31	
TOTAL COBERTURA CABECERA CANTONAL															74,11	
TOTAL D3FICIT CABECERA CANTONAL															25,89	

Establecidos los sectores homog3neos de cada una de las 3reas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigaci3n de precios de venta real de las parcelas o solares, informaci3n que, mediante un proceso de comparaci3n de precios en condiciones similares u homog3neas del mismo sector, ser3n la base para la elaboraci3n del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homog3neos, expresado en el siguiente cuadro:

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024-2025
3REA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL SANTA CLARA

SECTOR HOMOG3NEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR DEL M2	LIMITE INFERIOR	VALOR DEL M2	NUMERO DE MANZANAS
SH1	10,00	62,00	5,39	31.42	35
SH2	9,72	31.38	4,80	24.72	23
SH3	9,62	24.40	4,95	20.17	20
SH4	8.39	19.92	3,07	1,94	30

PRECIO BASE EN OTROS CENTROS URBANOS

CODIFICACIÓN CENTROS URBANOS			
N°	CENTRO URBANO	ZONA	PRECIO BASE
1	SAN FRANCISCO DE PUNIN	02	4,00 - 1,00
2	PUEBLO UNIDO	03	4,00 - 1,00
3	SAN VICENTE KM 43	04	4,00 - 1,00
4	SAN FRANCISCO DE LLANDYA	05	4,00 - 1,00
5	KM 44	06	4,00 - 1,00
6	REY DE ORIENTE	07	5,00 - 1,00
7	SAN JORGE	08	15,00 - 1,00
8	SAN RAFAEL	09	6,00 - 41,00
9	ISHKA YAKU	10	4,00 - 1,00
10	SAN JUAN DE PIATUA	11	4,00 - 1,50
11	SAN PEDRO	12	4,00 - 1,00
12	JANDIA YAKU	13	4,00 - 1,00
13	SAN JOSE	52	15,00 - 2,00
14	CASLAO MARÍN	53	10,00 - 3,50
15	SAN VICENTE KM 31	54	3,50 - 1,00
16	CAJABAMBA 2	55	3,50 - 1,00

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.- FORMA	1.0 a 0.94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.93
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.93
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA	1.0 a 0.88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGÓN ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a 0.82
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a 0.93

CÓDIGO	NRO	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
F1	OCUPACIÓN		
1	1	NO EDIFICADO	1
2	2	EN CONSTRUCCIÓN	1
3	3	EDIFICADO	1
F2	CARACTERÍSTICAS DEL SUELO		
4	1	SECO	1
5	2	INUNDABLE	0,98
6	3	CENAGOSO	0,93
7	4	HÚMEDO	0,95
F3	TOPOGRAFÍA		
8	1	A NIVEL	1
9	2	BAJO NIVEL	0,93
10	3	SOBRE NIVEL	0,93
11	4	ACCIDENTADO	0,98
12	5	ESCARPADO HACIA ARRIBA	0,95
13	6	ESCARPADO HACIA ABAJO	0,95
F4	LOCALIZACIÓN		
14	1	ESQUINERO	1
15	2	INTERMEDIO	0,99
16	3	INTERIOR	0,95
17	4	EN CABECERA	1
18	5	EN PASAJE	0,97
19	6	MANZANERO	1
F5	FORMA		
20	1	REGULAR	1
21	2	IRREGULAR	0,97
22	3	MUY IRREGULAR	0,94
F6	FACTOR SUPERFICIE		
23	1	1 - 50	1
24	2	50 - 250	0,99
25	3	250 - 500	0,98
26	4	500 - 1000	0,97
27	5	1000 - 2500	0,96
28	6	2500 - 5000	0,95
29	7	5000	0,94
F7	USO DE VÍAS		
1	1	PEATONAL	1
2	2	VEHICULAR	1
F8	MATERIAL DE VÍAS		
3	1	TIERRA	0,88
4	2	LASTRE	0,92
5	3	PIEDRA	0,95
6	4	ADOQUÍN	1
7	5	ASFALTO	1
8	6	HORMIGÓN	1
9	7	DESBANQUE	0,85
10	8	PALIZADA	0,82

F9 10 SERVICIOS BASICOS				
11	1	ENERGÍA ELÉCTRICA	1	3 INDICADORES
12	2	ABASTECIMIENTO DE AGUA	0,96	2 INDICADORES
13	3	ALCANTARILLADO	0,92	1 INDICADOR
			0,88	0 INDICADORES
F10 10 OTROS SERVICIOS				
14	1	NO TIENE	1	5 INDICADORES O MAS
15	2	ACERAS	0,986	4 INDICADORES
16	3	BORDILLOS	0,972	3 INDICADORES
17	4	RED TELEFÓNICA	0,958	2 INDICADORES
18	5	RECOLECCIÓN DE BASURA	0,944	1 INDICADOR
19	6	ASEO DE CALLES	0,93	0 INDICADORES
20	7	ALUMBRADO PUBLICO		

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

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

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

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

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

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

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

- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN														
CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	0205	Escalera	0,0000	0303	Revestimiento Exterior	0,0000	0307	Puertas	0,0000	05	OTRAS INVERSIONES	0,0000
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0,0000	020501	No Tiene	0,0000	030301	No Tiene	0,0000	030701	No Tiene	0,0000	0501	Sauna / Turco / Hidromasaje	0,0000
0105	Número de Pisos	1,0000	020502	Hormigón Armado	2,8040	030308	Madera Común	0,1726	030708	Madera Común	0,5651	050101	2 Personas	0,0000
010501	1 Piso	18,5115	020503	Hormigón Ciclopeo	1,2941	030310	Madera Fina	0,3993	030709	Caña	0,3020	050102	4 Personas	0,0000
010502	Más de 1 piso	17,6424	020504	Hormigón Simple	1,0784	030317	Arena-Cemento	0,0863	030710	Madera Fina	2,1569	050103	6 Personas	0,0000
02	ESTRUCTURA	0,0000	020506	Hierro	0,8196	030318	Tierra	0,0431	030732	Aluminio	0,7765	050104	10 Personas	0,0000
0201	Columnas y Pilas	0,0000	020508	Madera Común	0,7333	030319	Mármol	0,1898	030733	Enrollable	1,2941	0502	Ascensor	0,0000
020101	No Tiene	0,0000	020509	Caña	0,6471	030320	Marmetón	0,1510	030746	Hierro-Madera	0,5177	050201	2 Personas	0,0000
020102	Hormigón Armado	2,8040	020510	Madera Fina	1,0784	030321	Marmolina	0,0194	030747	Madera Malla	0,5090	050202	4 Personas	0,0000
020105	Pilotes	1,0353	020512	Ladrillo	0,8196	030322	Baldosa Cemento	0,1366	030767	Tol Hierro	0,5349	050203	6 Personas	0,0000
020106	Hierro	1,2941	020513	Piedra	0,9059	030323	Baldosa Cerámica	0,1208	0308	Ventanas	0,0000	050204	10 Personas	0,0000
020108	Madera Común	0,5177	0206	Cubierta	0,0000	030330	Grafiado	0,5390	030801	No Tiene	0,0000	0503	Escalera Eléctrica	0,0000
020109	Caña	0,6471	020601	No Tiene	0,0000	030331	Champeado	0,0561	030806	Hierro	0,6471	050301	30 Peldaños	0,0000
020110	Madera Fina	0,6906	020602	Hormigón Armado	2,8040	030332	Aluminio	0,1380	030808	Madera Común	0,5608	050302	50 Peldaños	0,0000
020111	Bloque	0,6816	020606	Hierro	0,9059	030366	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,1337	030810	Madera Fina	1,1647	0504	Aire Acondicionado	0,0000
020112	Ladrillo	0,6730	020607	Estereoestructura	1,1647	030368	Cemento Alisado	0,0431	030832	Aluminio	0,6902	050401	1-5 Salidas	0,0000
020113	Piedra	0,7765	020608	Madera Común	0,7765	0304	Revestimiento Escalera	0,0000	030833	Enrollable	0,8628	050402	6-10 Salidas	0,0000
020114	Adobe	0,5608	020609	Caña	0,4745	030401	No Tiene	0,0000	030846	Hierro-Madera	0,3451	050403	10 o más Salidas	0,0000
020115	Tapial	0,3882	020610	Madera Fina	1,0784	030408	Madera Común	0,1318	030847	Madera Malla	0,1726	0505	Sist. De Red / Seguridad	0,0000
020148	Estructura metálica	1,1400	03	ACABADOS	0,0000	030409	Caña	0,1035	0309	Cubre Ventanas	0,0000	050501	Max. Seg.	500,0000
0202	Vigas y Cadenas	0,0000	0301	Revestimiento de Pisos	0,0000	030410	Madera Fina	0,3993	030901	No Tiene	0,0000	050502	Min. Seg.	1000,0000
020201	No Tiene	0,0000	030101	No Tiene	0,0000	030417	Arena-Cemento	0,0431	030906	Hierro	0,3020	0506	Piscinas	0,0000
020202	Hormigón Armado	2,8040	030108	Madera Común	0,1208	030418	Tierra	0,0345	030908	Madera Común	0,2157	050601	Temperada	1500,0000
020206	Hierro	1,2941	030109	Caña	0,0463	030419	Mármol	0,1898	030909	Caña	0,0863	050602	Fría	1000,0000
020208	Madera Común	0,5177	030110	Madera Fina	0,3106	030420	Marmetón	0,1510	030910	Madera Fina	0,2588	0507	Cerramientos	0,0000
020209	Caña	0,6471	030117	Arena-Cemento	0,0431	030421	Marmolina	0,0194	030932	Aluminio	0,3089	050701	Bloque	66,0000
020210	Madera Fina	0,6902	030118	Tierra	0,0431	030422	Baldosa Cemento	0,1366	030933	Enrollable	0,6471	050702	Adobe/ Tapial	15,0000
0203	Entre Pisos	0,0000	030119	Mármol	0,2071	030423	Baldosa Cerámica	0,1208	030947	Madera Malla	0,1294	050703	Malla	33,0000
020301	No Tiene	0,0000	030120	Marmetón	0,1898	030430	Grafiado	0,0539	0310	Closets	0,0000	050704	Piedra	70,0000
020302	Hormigón Armado	2,8040	030121	Marmolina	0,1898	030431	Champeado	0,0561	031001	No Tiene	0,0000	050705	Ladrillo	35,0000
020306	Hierro	1,2941	030122	Baldosa Cemento	0,1035	030466	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,1337	031008	Madera Común	0,4745	050706	Madera	25,0000
020308	Madera Común	0,7765	030123	Baldosa Cerámica	0,1035	0305	Tumbados	0,0000	031010	Madera Fina	0,6902	050707	Metal	58,0000
020309	Caña	0,6471	030124	Parquet	0,1380	030501	No Tiene	0,0000	031032	Aluminio	1,0784	0508	Vías y Caminos	0,0000
020310	Madera Fina	1,0784	030125	Vinil	0,0863	030508	Madera Común	0,1208	031067	Tol Hierro	0,9490	050801	Piedra	100,0000
020363	Madera y Ladrillo	0,8196	030126	Duela	0,1553	030509	Caña	0,1035	04	INSTALACIONES	0,0000	050802	Asfalto	200,0000
020364	Bóveda de Ladrillo	0,6471	030127	Tablón / Gres	0,2157	030510	Madera Fina	0,3106	0401	Sanitarias	0,0000	050803	Adoquin	150,0000
020365	Bóveda de Piedra	0,7333	030128	Tabla	0,0863	030517	Arena-Cemento	0,0431	040101	No Tiene	0,0000	050804	Lastre	80,0000
0204	Paredes	0,0000	030129	Azulejo	0,0863	030518	Tierra	0,0345	040148	Pozo Ciego	0,3020	050805	Cemento	250,0000
020401	No Tiene	0,0000	030168	Cemento Alisado	0,0431	030530	Grafiado	0,0539	040149	Canalización Aguas Servidas	0,2243	0509	Instalación Deportiva	0,0000
020402	Hormigón Armado	2,8040	0302	Revestimiento Interior	0,0000	030531	Champeado	0,0561	040150	Canalización Aguas Lluvias	0,2243	050901	Asfalto	5000,0000
020408	Madera Común	0,5177	030201	No Tiene	0,0000	030534	Fibro Cemento	0,0690	040151	Canalización Combinado	0,2071	050902	Adoquin	3000,0000
020409	Caña	0,0690	030208	Madera Común	0,1208	030535	Fibra Sintética	0,0776	0402	Baños	0,0000	050903	Ladrillo	1500,0000
020410	Madera Fina	0,6902	030209	Caña	0,1035	030536	Estucado	0,1035	040201	No Tiene	0,0000	050904	Cemento	1500,0000
020411	Bloque	0,1726	030210	Madera Fina	0,3106	0306	Cubierta	0,0000	040252	Letrina	0,3882	050905	Césped	2500,0000
020412	Ladrillo	0,1812	030217	Arena-Cemento	0,0431	030601	No Tiene	0,0000	040253	Baño Común	0,6902			
020413	Piedra	0,5780	030218	Tierra	0,0345	030617	Arena-Cemento	0,0431	040254	Medio Baño	0,8628			
020414	Adobe	0,3451	030219	Mármol	0,1898	030622	Baldosa Cemento	0,1366	040255	Un Baño	1,2941			
020415	Tapial	0,2588	030220	Marmetón	0,1510	030623	Baldosa Cerámica	0,1208	040256	Dos Baños	2,5883			
020416	Bahareque	0,2157	030221	Marmolina	0,0194	030629	Azulejo	0,1035	040257	Tres Baños	3,8824			
020434	Fibro Cemento	0,1380	030222	Baldosa Cemento	0,1035	030634	Fibro Cemento	0,0949	040258	Cuatro Baños	5,1765			
			030223	Baldosa Cerámica	0,1035	030637	Teja Común	0,2157	040259	+ de 4 Baños	6,4707			
			030229	Azulejo	0,1035	030638	Teja Vidriada	0,2588	0403	Eléctricas	0,0000			
			030230	Grafiado	0,0539	030639	Zinc	0,0863	040301	No Tiene	0,0000			
			030231	Champeado	0,0561	030640	Poliuretano	0,2157	040302	Ascensor	0,0000			
			030266	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,1237	030641	Domos / Traslúcido	0,2588	040303	Piscina	0,0000			
						030642	Rubero y	0,1984	040304	Sauna-Turco	0,0000			
						030643	Paja-Hojas	0,1294	040305	Barbacoa	0,0000			
						030644	Cady	0,0776	040360	Alambre Exterior	1,2941			
						030645	Tejuelo	0,1122	040361	Tubería Exterior	0,2157			
									040362	Empotrado	1,7255			

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

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

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

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

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,8	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61

21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

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

AÑOS	ESTABLE	% A	TOTAL,
0-2	1	0,84 a	0

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	OBSOLETO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,7	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,5	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,4	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
85-88	1	0,3	0
81-84	1	0,3	0
89	1	0,29	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

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

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

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

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de UNO POR MIL (1,00‰)

Art. 31.- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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

- 1) Identificación predial
- 2) Tenencia
- 3) Descripción del terreno
- 4) Infraestructura y servicios
- 5) Uso y calidad del suelo
- 6) Descripción de las edificaciones

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

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

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

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

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como SINAFRO, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SANTA CLARA**

N°	SECTOR HOMOGÉNEO	SUPERFICIE PREDOMINANTE (HAS)	CLASE DE SUELO PREDOMINANTE	PRECIO BASE
1	3.1	20.000 - 50.0000	3	1500
2	4.1	20.000-50.0000	4	5000
3	5.2	0.2500-0.5000	5	15000
4	5.3	50.0000-100.0000	5	1500
5	3.2	0.0500-0.1000	3	85000
6	3.3	0.0000-0.0500	3	40000
7	3.4	0.1000-0.1500	3	20000
8	3.5	1.00-5.00	3	5500.00
9	3.6	5.00-10.00	3	6000.00
10	3.7	10.00-20.00	3	1500.00
11	3.8	0.1500-0.2000	3	18000
12	3.9	0.2000-0.2500	3	15000

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 HOMOGÉNEO	CLASE DE SUELO 1	CLASE DESUELO 2	CLASE DE SUELO 3	CLASE DE SUELO 4	CLASE DE SUELO 5	CLASE DE SUELO 6	CLASE DESUELO 7	CLASE DESUELO 8
S.H. 3.1	1986	1732	1500	1373	1141	887	697	359
S.H. 4.1	7231	6308	5462	5000	4154	3231	2539	1308
S.H. 5.2	26111	22778	19722	18056	15000	11667	9167	4722
S.H. 5.3	2611	2278	1972	1806	1500	1167	917	472
S.H.3.2	112535	98169	85000	77817	64648	50282	39507	20352
S.H.3.3	52956	46196	40000	36620	30424	23660	18592	9576
S.H.3.4	26478	23098	20000	18310	15212	11830	9296	4788
S.H.3.5	7282	6352	5500	5035	41183	3254	2556	1317
S.H.3.6	7944	6930	6000	5493	4563	3549	2789	1437
S.H.3.7	1324	1155	1500	915	751	592	465	239
S.H.3.8	23830	20788	18000	16479	13691	10647	8366	4309
S.H.3.9	19859	17324	15000	13733	11409	8873	6972	3591

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES⁵

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

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

CODIGO	No	DESCRIPCION	COEFICIENTE	
f1	TOPOGRAFIA			
1	1	Plana	1	
2	2	Pendiente Leve	0,985	
3	3	Pendiente Media	0,97	
4	4	Pendiente Fuerte	0,96	
f2	EROSION			
5	1	Leve	0,985	
6	2	Moderada	0,97	
7	3	Severa	0,96	
f3	TIPO DE RIESGOS			
8	1	Deslaves	0,7	
9	2	Hundimientos	0,7	
10	3	Volcánico	0,7	
11	4	Contaminación	0,7	
12	5	Heladas	0,7	
13	6	Inundaciones	0,7	
14	7	Vientos	0,7	
15	8	Ninguna	1	
f5	DRENAJE			
19	1	Excesivo	0,96	
20	2	Moderado	0,98	
21	3	Mal Drenado	0,96	
22	4	Bien Drenado	1	
f6	POBLACIONES CERCANAS			
1	1	Capital Provincial	1	
2	2	Cabecera Cantonal	0,987	
3	3	Cabecera Parroquial	0,976	
4	4	Asentamientos Urbanos	0,96	
f7	VIAS			
5	1	Primer Orden	1	
6	2	Segundo Orden	0,987	
7	3	Tercer Orden	0,975	
8	4	Herradura	0,942	
9	5	Fluvial	0,953	
10	6	Línea Férrea	0,964	
11	7	No Tiene	0,93	
f8	RIEGO			
12	1	Permanente	1	
13	2	Parcial	0,987	
14	3	Ocasional	0,973	
15	4	No tiene	0,96	
f9	SERVICIOS BASICOS			
16	1	Electricidad	1	5 Indicadores
17	2	Abastecimiento de agua	0,989	4 Indicadores
18	3	Alcantarillado	0,977	3 Indicadores
19	4	Teléfono	0,965	2 Indicadores
20	5	Trasporte Público	0,953	1 Indicador
21	6	No tiene	0,942	0 Indicadores

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)

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

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

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 0.50/oo (cero punto cinco por mil)

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

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;

- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

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

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Art. 45.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero del año dos mil veinte y dos, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
ROMULO CESAR CASTRO
WILCAPI

ING. CESAR CASTRO
Alcalde del Cantón Santa Clara



Firmado electrónicamente por:
VERONICA MARIELA
AGUIRRE SOLIS

AB. VERÓNICA AGUIRRE
Secretaria General



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:

La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, certifica que: la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, fue

discutida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, en sesión ordinaria de fecha veintisiete de diciembre de dos mil veintitrés; y, sesión extraordinaria de fecha veintiocho de diciembre de dos mil veintitrés, respectivamente, aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma. - Santa Clara, veintinueve de diciembre de dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA MARIELA
AGUIRRE SOLIS**

AB. VERÓNICA AGUIRRE
Secretaria General

ING. CESAR CASTRO WILCAPI, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA.- De conformidad con lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido con todas las solemnidades legales; y, por cuanto **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025** está dictada de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República, en mi calidad de Alcalde **SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.** Santa Clara, veintinueve de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**ROMULO CESAR CASTRO
WILCAPI**

ING. CESAR CASTRO
Alcalde del cantón Santa Clara



SECRETARIA GENERAL. - En esta fecha proveyó y firmó el decreto de sanción que antecede el Ing. Cesar Castro Wilcapi, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, Santa Clara, veintinueve de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA MARIELA
AGUIRRE SOLIS**

AB. VERÓNICA AGUIRRE
Secretaria General



**EL CONCEJO MUNICIPAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA**

CONSIDERANDO:

Que, al Estado le corresponde proteger, promover y coordinar el deporte y la actividad física como actividades para la formación integral del ser humano preservando principios de universalidad, igualdad, equidad, progresividad, interculturalidad, solidaridad y no discriminación;

Que, es la obligación del Estado generar las condiciones y las políticas públicas que se orientan a hacer efectivo el Buen Vivir y todos los demás derechos reconocidos constitucionalmente tendientes a la protección integral de sus habitantes.

Que, el numeral 4 del artículo 11 de la Constitución de la República determina que "Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales."

Que, el artículo 24 de la Constitución prescribe que las personas tienen derecho a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre".

Que, el Art. 32 de la Constitución de la República del Ecuador determina que la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho a la cultura física y otros que sustentan el buen vivir.

Que, Art. 39 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "El Estado garantizará los derechos de las jóvenes y los jóvenes, y promoverá su efectivo ejercicio a través de políticas y programas, instituciones y recursos que aseguren y mantengan de modo permanente su participación e inclusión en todos los ámbitos, en particular en los espacios del poder público.

Que, el artículo 45 de la Constitución de la República del Ecuador, dice: Las niñas, niños y adolescentes gozarán de los derechos comunes del ser humano, además de los específicos de su edad. El Estado reconocerá y garantizará la vida, incluido el cuidado y protección desde la concepción.

Las niñas, niños y adolescentes tienen derecho a la integridad física y psíquica; a su identidad, nombre y ciudadanía; a la salud integral y nutrición; a la educación y cultura, al deporte y recreación.

Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas, numeral 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios. Por ello, mejorar la calidad de vida de la población es un proceso multidimensional y complejo.

Que, el Art. 264 de la Carta Magna en concordancia con el Art. 55 del COOTAD establece cuales son las competencias exclusivas de los GADs Municipales, y entre otros consta la de planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley".

Que, el artículo 381 de la Constitución de la República, dispone que el Estado protegerá, promoverá y coordinará la cultura física que comprende el deporte, la educación física y la recreación, como actividades que contribuyen a la salud, formación y desarrollo integral de las personas; impulsará el acceso masivo al deporte y a las actividades deportivas a nivel formativo, barrial y parroquial; auspiciará la preparación y participación de los deportistas en competencias nacionales e internacionales, que incluyen los Juegos Olímpicos y Paraolímpicos; y fomentará la participación de las personas con discapacidad. El Estado garantizará los recursos y la infraestructura necesaria para estas actividades. Los recursos se sujetarán al control estatal, rendición de cuentas y deberán distribuirse de forma equitativa."

Que, el Art. 383 de la Constitución Política de la República del Ecuador, garantiza el derecho de las personas y las colectividades al tiempo libre, la ampliación de las condiciones físicas, sociales y ambientales para su disfrute, y la promoción de actividades para el esparcimiento, descanso y desarrollo de la personalidad;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece cuales son las funciones, y, en este caso específico el literal q) dice: "Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón".

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con respecto de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, entre otras, dice: literal g), "Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. (...)".

Que, el Art. 219 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina y señala que los recursos destinados a educación, salud, seguridad, protección ambiental y otros de carácter social serán considerados como gastos de inversión.

Que, el Art. 90 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación establece que es obligación de todos los niveles del Estado programar, planificar, ejecutar e incentivar las prácticas deportivas y recreativas, incluyendo a los grupos de atención prioritaria, impulsar y estimular a las instituciones públicas y privadas en el cumplimiento de este objetivo.

Que, el Art. 91 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación dice: Grupos de atención prioritaria. - El Gobierno Central y los gobiernos autónomos descentralizados programarán, planificarán, desarrollarán y ejecutarán actividades deportivas y recreativas que incluyan a los grupos de atención prioritaria, motivando al sector privado para el apoyo de estas actividades.

Que, el Art. 92 del cuerpo legal antes invocado dispone como obligación el Estado lo siguiente: a) Planificar y promover la igualdad de oportunidades a toda la población sin distinción de edad, género, capacidades diferentes, condición socio económica o intercultural a la práctica cotidiana y regular de actividades recreativas y deportivas; b) Impulsar programas para actividades recreativas deportivas para un sano esparcimiento, convivencia familiar, integración social, así como para recuperar valores culturales deportivos, ancestrales, interculturales y tradicionales; c) Fomentar programas con actividades de deporte, educación física y recreación desde edades tempranas hasta el adulto mayor y grupos vulnerables en general para fortalecer el nivel de salud, mejorar y elevar su rendimiento físico y sensorial; d) Garantizar, promover y fomentar en la

Administración Pública, la práctica de actividades deportivas, físicas y recreativas; y, e) Garantizar y promover el uso de parques, plazas y demás espacios públicos para la práctica de las actividades deportivas, físicas y recreativas.”

Que, el Art. 94 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación dispone: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejecutarán actividades deportivas, recreativas, con un espíritu participativo y de relación social, para la adecuada utilización del tiempo libre para toda la población. Estas actividades deportivas fomentarán el deporte popular y el deporte para todos, sea en instalaciones deportivas o en el medio natural, para lo cual contarán con el reconocimiento y apoyo de dichos gobiernos”.

Que, el Art. 102 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación, determina: “Serán responsabilidades del Ministerio Sectorial y de los gobiernos autónomos descentralizados valorar, promover, apoyar y proveer los recursos económicos e instalaciones deportivas para el desarrollo de los deportes ancestrales y juegos tradicionales, garantizando sus usos, costumbres y prácticas ancestrales”.

Que, el Art. 105 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación, dispone: “El Estado, los gobiernos autónomos descentralizados y las organizaciones deportivas podrán hacer la entrega de cualquier tipo de incentivo a las y los deportistas para su preparación y participación en competencias oficiales nacionales e internacionales”.

Que, es necesario que el Concejo Municipal establezca la normativa pertinente para el fomento del deporte en el Cantón Santa Clara, así como la elaboración de los planes y programas deportivos y recreativos, fijándose metas en función de resultados.

Que, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Clara le corresponde asumir las obligaciones relacionadas con la organización, promoción y fomento del deporte y recreación, las cuales constituyen el fundamento para dictar la presente ordenanza.

En uso de las atribuciones legales conferidas por el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7, en concordancia con el Art. 57, literal a), y, Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y PATROCINIO DE LAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS ORGANIZADAS EN EL CANTÓN SANTA CLARA

CAPITULO I ÁMBITO, NATURALEZA Y FINES

Art. 1.- Ámbito. - Las disposiciones de la presente Ordenanza son de aplicación obligatoria para todas las personas naturales y organizaciones deportivas barriales, parroquiales y comunitarias con la finalidad de promocionar y patrocinar la práctica del deporte y actividades recreativas dentro del cantón Santa Clara, propendiendo de esta forma al desarrollo integral de las personas y el bienestar comunitario incluyendo a los grupos de

atención prioritaria; y, su aplicación corresponde a la Dirección de Desarrollo Sustentable a través de la Coordinación de Desarrollo Socio Cultural y Turístico.

Art. 2.- Objetivo General. - La presente Ordenanza tiene por objeto promocionar, patrocinar y fomentar la práctica del deporte recreativo, así como impulsar programas para actividades recreativas deportivas para un sano esparcimiento, convivencia familiar, integración social, así como para recuperar valores culturales deportivos, ancestrales, interculturales y tradicionales.

Art. 3.- Objetivos específicos. - Son objetivos específicos de la presente ordenanza:

- a. Coordinar con la Liga Deportiva Barrial Santa Clara y la Liga Deportiva Parroquial de San José como organismos que desarrollan actividades de deporte y recreación en todos sus niveles, tanto para niños, adolescentes, adultos y personas con discapacidad y nacionalidades;
- b. Mantener, cuidar y proteger de las instalaciones deportivas y recreativas, así como establecer los recursos para su funcionamiento;
- c. Brindar asistencia técnica a la Liga Barrial Santa Clara y Liga Parroquial San José a fin de promocionar y fomentar el desarrollo de actividades físicas, deportivas y recreativas en las comunidades;
- d. Ejecutar todas las actividades deportivas programadas, coordinando su ejecución si fuere el caso con la Liga Barrial Santa Clara y Liga Parroquial San José de acuerdo al cronograma establecido para el efecto.

Art. 4.- De la gestión. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Clara, implementará un modelo de gestión deportivo, para todos los sectores, con especial atención en la incorporación a la práctica de actividades deportivas y recreativas que fortalezcan la salud mental y física de niños, jóvenes, adultos, personas de la tercera edad y grupos de atención prioritaria; en el marco de la equidad de género.

CAPITULO II

SERVICIOS DEPORTIVOS, BENEFICIOS, INFRAESTRUCTURA Y COORDINACIÓN

Art. 5.- Definiciones Básicas. - Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza de definen los siguientes términos:

DEPORTE. - El deporte es toda aquella actividad física que involucra una serie de reglas o normas a desempeñar dentro de un espacio o área determinada (campo de juego, cancha, pista, etc.) a menudo asociada a la competitividad deportiva, todo ello orientado a generar valores morales, cívicos y sociales.

RECREACIÓN. - Comprende las actividades físicas lúdicas que empleen al tiempo libre de una manera planificada, buscando un equilibrio biológico y social en la consecución de una mejor salud y calidad de vida.

PROMOCIÓN. - Consiste en contribuir o impulsar la participación de la población en actividades deportivas recreativas, generar los espacios para el sano esparcimiento de los habitantes; crear y mantener la infraestructura deportiva recreacional y dotar de los insumos necesarios para el óptimo desempeño de sus actividades.

PATROCINIO. - Apoyo o financiación de una actividad o un evento, por lo general deportivo o cultural, llevada a cabo con la finalidad de fomentar e impulsar la participación de los niños, niñas, adolescentes, jóvenes, adultos y grupos de atención prioritaria a la práctica del deporte y actividades recreativas.

Art. 6.- Servicios deportivos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, a través de sus instancias administrativas cuidará o velará para que las instalaciones, espacios y servicios deportivos proporcionados por su institución, organizaciones y otras instituciones tanto públicas y privadas, gubernamentales y no gubernamentales, personas naturales y jurídicas u otras dependientes de organismos sectoriales o nacionales, mantengan su eficiencia, eficacia y calidad.

Art. 7.- Infraestructura. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara a través de la Dirección de Obras Públicas o por intermedio de convenios interinstitucionales promoverá la construcción y mantenimiento y equipamiento de la infraestructura física deportiva y recreativa, para cuyo fin adoptará las medidas y normativas necesaria, en el marco de sus atribuciones y competencias prevista en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley del Deporte, Educación Física y Recreación y demás leyes afines.

Art. 8.- Coordinación. - Para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, en forma permanente mantendrá una coordinación de forma armoniosa y sincronizada con las diferentes organizaciones y entidades deportivas que permita el desarrollo del deporte y la recreación en nuestro cantón.

La Dirección de Desarrollo Sustentable a través de la Coordinación de Desarrollo Socio Cultural y Turístico con la intervención de la Liga Deportiva Barrial Santa Clara y la Liga Deportiva Parroquial de San José planificarán de manera conjunta las actividades deportivas y recreacionales por disciplinas, procurando su masificación, con cronogramas establecidos, responsables de la organización y desarrollo, montos y formas de financiamiento, para ello cada Liga Deportiva por su propia iniciativa preparará su cronograma de actividades, el mismo que será puesto a consideración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, con la debida anticipación.

CAPITULO III PRESUPUESTO Y DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS

Art. 9.- Financiamiento Municipal. - En el Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara se asignará la cantidad de 15.000,00 (QUINCE MIL DÓLARES AMERICANOS), para cada año fiscal, destinado a financiar la promoción y patrocinio de actividades deportivas y recreacionales debidamente planificadas; recursos que serán distribuidos de manera equitativa entre los actores descritos en el Art. 10 de esta ordenanza."

Art. 10.- Beneficiarios. - Tendrán derecho a los beneficios de la presente ordenanza, las siguientes ligas deportivas con vida jurídica y las que se crearen a futuro, así como las actividades planificadas por el GAD Municipal de Santa Clara, según el siguiente detalle:

- Liga Deportiva Barrial Santa Clara
- Liga Deportiva Parroquial de San José
- Coordinación de Desarrollo Socio Cultural y Turístico.

Art. 11.- De los Recursos Municipales. - Los recursos municipales asignados por esta ordenanza serán destinados para los siguientes fines:

- a) Dotación de implementos para el deporte popular y la recreación básica, tales como balones, redes y otros que se considere como equipamiento deportivo.
- b) Promover y patrocinar proyectos y programas que fomenten el deporte, la recreación y las prácticas deportivas populares, siempre que los proyectos y programas no tengan fines de lucro;
- c) Incentivos con la entrega de uniformes y transporte a las ligas que tengan que con sus selecciones campeonatos a nivel provincial, nacional, o, para deportistas que se hayan destacado en alguna disciplina deportiva;
- d) Gastos inherentes al desarrollo de actividades deportivas y recreativas de grupos con discapacidades;
- e) Podrá financiar, patrocinar o auspiciar la contratación del arbitraje en las actividades deportivas que organice;
- f) Gastos inherentes a la contratación de monitores deportivos para el funcionamiento de las escuelas deportivas municipales; y,
- g) Las demás que correspondan a la promoción y patrocinio de actividades deportivas y recreacionales.

Art. 12.- Todos los gastos estarán respaldados por las normas legalmente establecidas por la institución y por una programación de actividades coordinadas previamente con la Dirección de Desarrollo Sustentable a través de la Coordinación de Desarrollo Socio Cultural y Turístico y aprobada por el señor alcalde.

Art. 13.- Bajo ningún concepto se entregará dinero en efectivo o transferencia bancaria a las Ligas Deportivas de Santa Clara.

DISPOSICIÓN GENERAL

Primera. - Lo no previsto dentro de la presente ordenanza se aplicará todo lo contemplado en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley del Deporte, Educación Física y Recreación, su reglamento y demás leyes conexas en materia deportiva y recreativa, esto en respeto al derecho al buen vivir de las personas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. - La Dirección Financiera planificará para que en el presupuesto del año 2024 y siguientes se incorpore el financiamiento municipal según los establecido en la presente ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Queda derogada la Ordenanza Sustitutiva para el Fomento de las Actividades Deportivas y Recreativas, Aprobación de Personería Jurídica, Reforma de Estatutos y Registros de Directorios de las Organizaciones Deportivas Barriales y Parroquial de Cantón Santa Clara aprobada y sancionada el 22 de agosto del 2013.

SEGUNDA. - La presente ordenanza entrará en vigencia con la aprobación realizada por el Pleno del Concejo Municipal y con la sanción ejecutada por el ejecutivo municipal, según lo establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TERCERA. - Encargase a la secretaria general del Concejo Municipal para que se proceda con el trámite de publicación de la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial, según lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
ROMULO CESAR CASTRO
WILCAPI

ING. CESAR CASTRO
Alcalde del Cantón Santa Clara



Firmado electrónicamente por:
VERONICA MARIELA
AGUIRRE SOLIS

AB. VERÓNICA AGUIRRE
Secretaria General



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:

La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, certifica que: la **ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y PATROCINIO DE LAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS ORGANIZADAS EN EL CANTÓN SANTA CLARA**, fue discutida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, en sesión ordinaria de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés; y, sesión ordinaria de fecha diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés, respectivamente, aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma. - Santa Clara, veintidós de diciembre de dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
VERONICA MARIELA
AGUIRRE SOLIS

AB. VERÓNICA AGUIRRE
Secretaria General



ING. CESAR CASTRO WILCAPI, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA.- De conformidad con lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido con todas las solemnidades legales; y, por cuanto **LA ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y PATROCINIO DE LAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS ORGANIZADAS EN EL CANTÓN SANTA CLARA** está dictada de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República, en mi calidad de Alcalde **SANCIONO LA ORDENANZA QUE NORMA Y REGULA EL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y PATROCINIO DE LAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS ORGANIZADAS EN EL CANTÓN SANTA CLARA.** Santa Clara, veintidós de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**ROMULO CESAR CASTRO
WILCAPI**



ING. CESAR CASTRO
Alcalde del cantón Santa Clara

SECRETARIA GENERAL. - En esta fecha proveyó y firmó el decreto de sanción que antecede el Ing. Cesar Castro Wilcapi, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Clara, Santa Clara, veintidós de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA MARIELA
AGUIRRE SOLIS**



AB. VERÓNICA AGUIRRE
Secretaria General

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina: el estado, en todos sus niveles de gobierno garantizara el derecho al habitat y a la vivienda digna, para lo cual ”1.- Genera la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios espacio y transporte público, equipamiento y gestión del suelo.”; “2.- Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de habitat y vivienda.”; “3.- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.;

Que, el Art. 425 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 425.- 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, el Art. 426 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 426.- Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.

Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.

Los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de inmediato cumplimiento y aplicación. No podrá alegarse falta de ley o desconocimiento de las normas para justificar la vulneración de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, para desechar la acción interpuesta en su defensa, ni para negar el reconocimiento de tales derechos.

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

Que, el COOTAD en su Art. 57, dispone que al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonal, acuerdos y resoluciones; Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas instituciones específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el COOTAD, en su artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia del hábitat y vivienda, establece que "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizara 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. El gobierno central a través del ministerio responsable dictara las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los

gobiernos autónomos descentralizados municipales, catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios espacios y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.”;

Que, el COOTAD en el Art. 172 señala textualmente lo siguiente: “Ingresos propios de la gestión. - Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.”;

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

Que, el COOTAD en el Art. 489 establece las Fuentes de la Obligación Tributaria, y en el literal c) señala lo siguiente: (estas serán) “Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.”;

Que, el COOTAD en el Art. 491, literal a), establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: el impuesto sobre la propiedad urbana.;

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

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

Que, el COOTAD en el Art. 495 dice 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 COOTAD desde el artículo 501 hasta el artículo 513 se refiere a los impuestos sobre los predios urbanos y en ellos se explica lo referente a: **Art. 501.-** Sujeto del

impuesto; **Art. 502.-** Normativa para la determinación del valor de los predios; **Art. 503.-** Deducciones tributarias; **Art. 504.-** Banda impositiva; **Art. 505.-** Valor catastral de propietarios de varios predios; **Art. 506.-** Tributación de predios en condominio; **Art. 507.-** Impuesto a los inmuebles no edificados; **Art. 508.-** Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata; **Art. 509.-** Exenciones de impuestos; **Art. 510.-** Exenciones temporales; **Art. 511.-** Cobro de impuestos; **Art. 512.-** Pago del Impuesto; **Art. 513.-** Exclusividad del impuesto predial;:

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

Que, el COOTAD en el Art. 561 señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revaloración 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 derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.";

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a las municipalidades ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la autoridad agraria nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, la DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del GADM Vinces elaboró el INFORME TÉCNICO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL BIENIO 2024 – 2025

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador, así como los artículos 7; 57, literal

a); 87 y 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Vinces;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente ordenanza es el de regular la formación del catastro predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana para el bienio 2024-2025.

El impuesto a la propiedad urbana se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del cantón determinadas con la ley y la legislación local

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas las parroquias urbanas dentro del perímetro urbano, y expansión urbana del Cantón Vinces, además de los centros poblados de la Parroquia Rural Antonio Sotomayor - Playas de Vinces, siendo estos: Playas de Vinces, Bagatela, Matecito, Clarisa y Pavana.

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

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema de Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende: la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbana, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón, la clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad o inmueble del predio, la misma la administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano. La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador, basado en el INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL (número 12); dos para la identificación CANTONAL (número 08) y dos para la identificación de las parroquias Urbanas y/o Centros Poblados Rurales, los cuales se identifican de la siguiente manera: CABECERA CANTONAL dígitos 01; CENTROS POBLADOS RURALES dígitos 02; PARROQUIA URBANA BALZAR DE VINCES dígitos 03; PARROQUIA URBANA SAN LORENZO – NICARAGUA dígitos 04.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de la declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar 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 y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la función ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos – DINARDAP.

Los municipios administrarán el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo la propiedad inmueble y en el área rural, la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la Propiedad y los municipios se da con la determinación del dominio o propiedad cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO; SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- Para el efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad con los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso por los siguientes motivos:

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

Art. 11.-SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos es el GAD Municipal del Cantón Vinces.

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes, responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos e interponer recursos administrativos de conformidad con lo previsto en el capítulo V, título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

CAPITULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 503 y 510 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal quien resolverá su aplicación. Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el monto del SBU (Salario Básico Unificado) del trabajador que se encuentre vigente en el momento de realizar la emisión del primer año del bienio, si a la fecha de emisión del segundo año el Ministerio del Trabajo no ha fijado el nuevo SBU, se mantendrá el monto 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 soportan deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año anterior.

Asimismo, se considerará dentro las exenciones tributarias las que determina el artículo 14 de la LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, y lo señalado en el artículo 75 de la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES en concordancia con los artículos 5, 6 , y 7 ibídem

Art. 15.- DEL IMPUESTO ADICIONAL A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, se

determina su tributo a partir del hecho generador de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg.Of.No.429, del 27 septiembre de 2004) se aplicara el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por la máxima autoridad del área financiera (director financiero) para el cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de la obligación tributaria.

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

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

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Vinces conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha

del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana 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 y la legislación local.

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

Art. 24 HECHO GENERADOR. – El Catastro registra 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:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos comprendidos del 501 al 513 del COOTAD:

1. El impuesto a los predios urbanos.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-

A) VALOR DE TERRENOS.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el artículo 502 del COOTAD; con este propósito el concejo municipal aprobará mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua

potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano del valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, como componente económico, componente físico, componente jurídico y componente temático, información que permite además analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión urbanos, que tiene la municipalidad en el espacio urbano. Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas sobre los cuales se realiza la investigación del precio de venta real de las solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por ejes o por sectores homogéneos expresado en el siguiente cuadro.

**VALOR POR M2 EN EL ÁREA URBANA BIENIO 2024-2025
ÁREA URBANA DE VINCES, BALZAR DE VINCES Y SAN LORENZO
DE VINCES.**

Sector Homogéneo	Limite Sup.	Valor M2	Limite Inf.	Valor M2	No Manzanas
SH1	9.48	250	8.10	172	122
SH2	8.09	171	5.95	124	211
SH3	5.96	123	4.83	97	138
SH4	4.82	96	3.64	67	136
SH5	3.63	66	1.63	40	144
SH6	1.62	39	1.27	20	161
SH7	1.26	19	1.06	2.76	151

1063

**VALOR POR M2 EN EL ÁREA URBANA BIENIO 2024-2025
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR
(PLAYAS DE VINCES)**

Sector Homogéneo	Limite Sup.	Valor M2	Limite Inf.	Valor M2	No Manzanas
SH1	8.69	51	6.97	34	20
SH2	6.96	33	2.90	17	19
SH3	3.89	16	0.69	14	16

55

**VALOR POR M2 EN EL ÁREA URBANA BIENIO 2024-2025
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR
(BAGATELA)**

Sector Homogéneo	Limite Sup.	Valor M2	Limite Inf.	Valor M2	No Manzanas
SH1	5.51	17	3.50	12	20
SH2	3.49	11	1.03	7	16

36

**VALOR POR M2 EN EL ÁREA URBANA BIENIO 2024-2025
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR
(MATECITO, CLARISA Y PAVANA)**

Sector Homogéneo	Limite Sup.	Valor M2	Limite Inf.	Valor M2	No Manzanas
SH1	5.10	17	3.34	11	13
SH2	3.07	10	1.20	7	10

23

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos:** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles como se indica en el siguiente cuadro

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	

ALCANTARILLADO
ENERGÍA ELÉCTRICA

3.2.- VÍAS

ADOQUÍN
HORMIGÓN
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

COEFICIENTE

1.0 a .88

3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS
BORDILLOS
TELÉFONO
RECOLECCIÓN DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

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

- Para ver la tabla de los Factores - Rubros de Edificación de los Predios del GADM de VINCES, ver el **ANEXO NÚMERO 1** al final de la presente ordenanza

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizara mediante el precio unitario con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo. En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo del rubro.
2. Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
3. Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Art. 27.- DE LA DEPRECIACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.-

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este en las condiciones de estable a reparar y obsoleto, para lo cual se utilizaran los siguientes factores de depreciación de edificación Urbana dentro del Cantón Vines.

- Para ver la tabla de los factores de depreciación de edificación Urbana dentro del Cantón Vines, ver el **ANEXO NÚMERO 2** al final de la presente ordenanza

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

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

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

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 por 1000 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 por 1000 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

Art. 30.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. – Es el recargo del 2 x 1000 (DOS POR MIL) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se establecerá lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano se aplicará el valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza, misma que es de 0.50 x 1000 (CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL).

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 33.- 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 salarios básicos unificados del trabajador en general.

b. Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD Municipal del Cantón Vinces mediante ordenanza.

Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Vinces 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 catastro y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Segunda.- Certificación de Avalúos.- La Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Vinces conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

Tercera.- Supletoriedad y Preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones de la Constitución de la República; del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; del Código Tributario; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelos y Su Reglamento General; Código Orgánico Administrativo; de manera obligatoria y supletoria, en lo que fueren aplicables.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- En vista de que en el catastro inmobiliario urbano existen varios casos de predios urbanos que geográficamente no existen, especialmente en el sector de la lotización del difunto Fortunato Terán producto del relleno hidráulico, y otros sitios más del área urbana de la ciudad de Vinces, se dispone que la Coordinación de Avalúo y Catastro de la Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Vinces proceda a la eliminación de los códigos catastrales de los predios inexistentes, de acuerdo al Art. 17 de la Norma Técnica Nacional de Catastros expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero de 2022, suscrito por el Lcdo. Darío Herrera Falconez, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda en esa época.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las ordenanzas anteriores del bienio 2022 - 2023 y cualquier otra norma que se oponga a la presente ordenanza.

VIGENCIA

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sanción y suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la gaceta municipal y en la página web del GAD Municipal del Cantón Vines.

Dado y firmado en la sala de sesiones del palacio municipal de Vines, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**JUAN ALFONSO
MONTALVAN CEREZO**

Sr. Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DE VINES



Firmado electrónicamente por:
**JUAN GABRIEL
GALLEGOS FRANCO**

Ab. Juan Gallegos Franco.
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Vines en las sesiones celebradas los días trece y veintidós de diciembre del dos mil veintitrés; y, cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción por parte del ejecutivo.

Vines, 26 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**JUAN GABRIEL
GALLEGOS FRANCO**

Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025 y ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinges.

Vinges, 26 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
JUAN ALFONSO
MONTALVÁN CEREZO

Sr. Alfonso Montalván Cerezo

ALCALDE DEL CANTÓN VINCES

CERTIFICO: Que el señor Alfonso Montalván Cerezo, alcalde del cantón Vinges, sancionó y ordenó la promulgación de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vinges, 27 de diciembre del 2023.

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
JUAN GABRIEL
GALLEGOS FRANCO

Ab. Juan Gallegos Franco

SECRETARIO GENERAL

ANEXO NÚMERO 2

Factores de depreciación de edificación Urbana dentro del Cantón Vinces

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

ANEXO NÚMERO 1**Factores - Rubros de Edificación de los Predios del GADM de VINCES**

Rubro Edificación ESTRUCTURA	Factor	Rubro Edificación ACABADOS	Factor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarios	
No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	3,158	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,0805
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1262
Hierro	2,0967	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,1262
Madera Común	1,0291	Arena-Cemento	0,5049	Canalización Combinado	0,3017
Caña	0,4557	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	5,3873	Baños	
Bloque	0,8949	Marmetón	1,9082	No tiene	0
Ladrillo	0,8949	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0651
Piedra	0,958	Baldosa Cemento	0,5612	Baño Común	0,0814
Adobe	0,8949	Baldosa Cerámica	0,9823	Medio Baño	0,1302
Tapial	0,8949	Parquet	1,6388	Un Baño	0,1953
		Vinyl	0,7461	Dos Baños	0,3905
Vigas y Cadenas		Duela	0,6731	Tres Baños	0,6183
No tiene	0	Tablon / Gress	1,6388	Cuatro Baños	0,8461
Hormigón Armado	0,6759	Tabla	0,359	+ de 4 Baños	1,074
Hierro	0,679	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,4207	Cemento Alisado	0,5049	Eléctricas	
Caña	0,1196			No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,5974
Entre Pisos		No tiene	0	Tubería Exterior	0,7113
No tiene	0	Madera Común	0,829	Empotradas	0,7344
Hormigón Armado	0,7891	Caña	0,3795		
Hierro	0,6568	Madera Fina	2,8517		
Madera Común	0,2258	Arena-Cemento	0,2614		
Caña	0,065	Tierra	0,2713		
Madera Fina	0,422	Mármol	2,995		
Madera y Ladrillo	0	Marmetón	2,115		
Bóveda de Ladrillo	0	Marmolina	1,235		
Bóveda de Piedra	0	Baldosa Cemento	0,6675		
Paredes		Baldosa Cerámica	1,224		
No tiene	0	Azulejo	1,286		
Hormigón Armado	0,9314	Grafiado	0		
Madera Común	0,8133	Champlado	0,634		
Caña	0,1988	Enlucido Hormamental	0		
Madera Fina	2,798	Revestimiento Exterior			
Bloque	0,8967	No tiene	0		
Ladrillo	0,8967	Madera común	0,3837		
Piedra	0,6648	Madera fina	1,32		
Adobe	0,3324	Arena-Cemento	0,3524		
Tapial	0,233	Tierra	0,1259		
Bahareque	0,3987	Mármol	1,3355		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmetón	1,3355		
Escalera		Marmolina	1,3355		
No tiene	0	Baldosa Cemento	0,2227		
Hormigón Armado	0,0578	Baldosa Cerámica	0,406		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Grafiado	0,55		
Hormigón Simple	0,0403	Champlado	0,2086		
Hierro	0,0473	Aluminio	3,5349		
Madera Común	0,0473	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,7072		
Caña	0,0251	Cemento Alisado	0,7072		
Madera Fina	0,089	Revestimiento Escalera			
Ladrillo	0,015	No tiene	0		
Piedra	0,0324	Madera Común	0,0136		
Cubierta		Caña	0,015		
No tiene	0	Madera Fina	0,0469		
Hormigón Armado	3,7891	Arena-Cemento	0,0125		
Hierro	3,1538	Tierra	0,0045		
Estereoestructura	5,6275	Mármol	0,0473		
Madera Común	0,6104	Marmetón	0,0473		
Caña	0,1436	Marmolina	0,0473		
Madera Fina	2,0999	Baldosa Cemento	0,139		
		Baldosa Cerámica	0,0623		
		Grafiado	0,3531		
		Champlado	0,3531		
		Enlucido hormamental	0,025		
		Tumbados			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,5547		
		Caña	0,161		
		Madera Fina	1,9083		
		Arena-Cemento	0,5095		
		Tierra	0,1815		
		Grafiado	0,3998		
		Champlado	0,6793		
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	3,8115		
		Estuco	1,0198		
		Cubierta			
		No tiene	0		
		Arena-Cemento	0,5607		
		Baldosa Cemento	0,6232		
		Baldosa Cerámica	1,0908		
		Azulejo	0,649		
		Fibro Cemento	1,3587		
		Teja Común	0,5984		
		Teja Vidriada	0,6168		
		Zinc	0,6481		
		Poliétileno	0,8165		
		Domos / Traslúcido	0,8165		
		Rubero y	0,8165		
		Paja-Hojas	0,0939		
		Cady	0,117		
		Tejuelo	0,823		
		Puertas			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,5654		
		Caña	0,015		
		Madera Fina	0,9782		
		Aluminio	1,2476		
		Enrollable	0,7992		
		Hierro-Madera	0,0362		
		Madera Malla	0,03		
		Toí Hierro	0,5193		
		Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,8802		
		Madera Común	0,6913		
		Madera Fina	1,0586		
		Aluminio	1,0983		
		Enrollable	0,237		
		Hierro-Madera	1		
		Madera Malla	0,1323		
		Cubre Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,2645		
		Madera Común	0,51		
		Caña	0		
		Madera Fina	0,8773		
		Aluminio	1,2277		
		Enrollable	0,5667		
		Madera Malla	0,021		
		Closets			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,6321		
		Madera Fina	0,90		
		Aluminio	0		
		Toí Hierro	0		

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina: el estado, en todos sus niveles de gobierno garantizara el derecho al habitar y a la vivienda digna, para lo cual ”1.- Genera la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios espacio y transporte público, equipamiento y gestión del suelo.”; “2.- Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de habitar y vivienda.”; “3.- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de

los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.

Que, el Art. 425 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 425.- 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, el Art. 426 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 426.- Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.

Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.

Los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de inmediato cumplimiento y aplicación. No podrá alegarse falta de ley o desconocimiento de las normas para justificar la vulneración de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, para desechar la acción interpuesta en su defensa, ni para negar el reconocimiento de tales derechos.

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

Que, el COOTAD en su Art. 57, dispone que al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonal, acuerdos y resoluciones; Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas instituciones específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 del COOTAD señala textualmente lo siguiente: “Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los

gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial;

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

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

Que, el literal c), del Art. 489, del COOTAD establece las fuentes de la obligación tributaria, y señala que las mismas son las siguientes: ... (...) c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.;

Que, el literal b), del Art. 491 del COOTAD determina que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal el impuesto sobre la propiedad rural.;

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

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

Que, el Art. 516 del COOTAD establece los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales. “Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código”; con este propósito, el

concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.; y,

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a las municipalidades ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales. En donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la autoridad agraria nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador, así como los artículos 7; 57, literal a); 87 y 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Vinces;

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5. Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el

avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPÍTULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

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

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

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

Art. 8. Sujeto Activo.— El sujeto activo del impuesto a los predios rurales es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Vinces, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9. Sujeto Pasivo.— Son sujetos pasivos los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a 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 Vines.

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 p arte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

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

CAPÍTULO III
DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

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

Art. 12. De la actualización del avalúo de los predios.– Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que 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. 13. Del avalúo de los predios.– Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

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

a1) Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones, para el efecto se considerara el siguiente cuadro matriz:

MATRIZ DE VALOR CANTÓN VINCES BIENIO 2024–2025

Agregaciones	1208ZH01	1208ZH02	1208ZH03	1208ZH04
	No tecnificada tecnificada	No tecnificada tecnificada	No tecnificada tecnificada	No tecnificada tecnificada
Área construida	15122 0	10082 0	12098 0	10082 0
Área sin cobertura vegetal	2018 0	1607 0	1205 0	1008 0
Arroz	3529 4527	2525 3024	2520 3024	2016 2520

Banano	6049 8569	5041 6049	5041 6049	5041 6049
Cacao	4033 6049	4033 6049	4033 4337	2520 3024
Café	2016 2016	2016 2016	2016 2016	2016 0
Camaronera	0 0	0 0	0 0	0 0
Caña de Azúcar	0 0	0 0	0 0	0 0
Ciclo Corto	2520 3529	2016 3024	2319 2823	1512 1714
Coníferas Maderables	0 0	0 0	0 0	0 0
Flor sin Protección	3529 0	0 0	0 0	0 3024
Forestal diversos usos	3024 0	2016 0	0 0	1512 0
Forestal Maderable	3226 0	3024 0	3024 0	2520 0
Forestal no comerciales	2520 0	2016 0	2016 0	0 0
Frutales permanentes	3529 3932	3024 3529	3024 3529	3529 4234
Frutales semipermanentes	3529 3932	3024 3529	3024 3529	3024 4234
Mango	7158 7965	7158 7965	7158 7965	7158 7965
Pitahaya	7158 7965	7158 7965	7158 7965	7158 7965
Huerta	2520 3024	2016 2722	2319 2823	1512 1714
Otras coberturas V	3024 0	3327 0	0 0	0 0
Otras áreas	3024 0	2520 0	2016 0	1764 0
Otros cultivos Permanentes	0 0	3024 0	0 0	0 0
Palma africana	7158 7965	7158 7965	7158 7965	7158 7965
Palmito	0 0	0 0	0 0	0 0
Pastos	2520 3024	1995 0	2016 2520	1008 1512
Pastos naturales	1764 2117	1396 0	1411 1764	706 1059
Piscícola	0 0	0 0	0 0	0 0
Tabaco	0 0	0 0	0 0	0 0
Te	0 0	0 0	0 0	0 0

Unidad Alternativa Agraria 1	5041 0	5041 0	5041 0	5041 0
Unidad Alternativa Agraria 2	7057 0	7057 0	7057 0	7057 0
Unidad Alternativa Agraria 3	9073 0	9073 0	9073 0	9073 0
Unidad Alternativa Agraria 4	11090 0	11090 0	11090 0	11090 0
Unidad Alternativa Agraria 5	13106 0	13106 0	13106 0	13106 0
Unidad Alternativa Agraria 6	15122 0	15122 0	15122 0	15122 0
Unidad Alternativa Agraria 7	17139 0	17139 0	17139 0	17139 0
Unidad Alternativa Agraria 8	19155 0	19155 0	19155 0	19155 0
Unidad Alternativa Agraria 9	25204 0	25204 0	25204 0	25204 0
Vegetación Natural	2018 0	1607 0	1205 0	1008 0

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

$$A = S \times P \times IPC + S \times P \times IPC + \dots + S \times P \times IPC$$

Donde:

A = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (USD)

S = Superficie del sub predio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

P = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (USD) por hectárea (USD x ha)

IPC = índice de precio al consumidor

VALOR DE LA TIERRA RURAL

a2) Predios con uso alternativo al agrario. – Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a sub predios según el riego:

DESC_RIEGO	COEF. RIEGO
Permanente	1.10
Ocasional	1.05
No Tiene	1
No Aplica	1

Factores aplicados a sub predios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0-5	Plana	1
2	5-10	Suave	1
3	10-20	Media	0.95
4	20-35	Fuerte	0.9
5	35-45	Muy Fuerte	0.85
6	45-70	Escarpada	0.85
7	>70	Abrupta	0.80

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde

FP= Factor de pendiente del predio

A1....n = Área de Intersección

fp 1....n = Factor pendiente del área de intersección

At = Área Total

FACTORES APLICADOS A SUB PREDIOS SEGÚN LA EDAD:

DESC_ EDAD	COEF_ EDAD
Plena producción	1
N Desarrollo	0.9
En de producción	0.90
No aplica	1

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

CLAS_ ACCES	DESC_ ACCES	COEF_ ACCES
1	Muy Alta	1.15
2	Alta	1.05
3	Moderada	1
4	Regular	0.95
5	Baja	0.9
6	Muy Baja	0.8

FÓRMULA DE APLICACIÓN DE FACTOR ACCESIBILIDAD VIAL:

$$FA = \sum A \times fp + A \times Afp + \dots + A \times fp$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del predio

A1 = Área de Intersección

Fp = Factor Accesibilidad

At = Área Total

FACTORES APLICADOS A PREDIOS SEGÚN LA TITULARIDAD:

DESC_ TITUL	COEF_ TITUL
Con Titulo	1
Sin Titulo	0.95
S/I	1

FACTORES APLICADOS A PREDIOS SEGÚN LA DIVERSIFICACIÓN:

DIVERSIFICACION- FD		
Calificación	Cantón	Aplicación de Factor
Merito	2	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demerito	0.5	

b) El valor de la edificación y de reposición**b1) Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

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

COSTO DE MATERIALES:

Código	Descripción	Unidad	Precio Unitario
101	Agua	m3	0,85
103	Cemento 50Kg	Kg	0,16
104	Ripio Minado -(piedra de Rio)	m3	15,33
105	Polvo de piedra (Piedra Chispa)	m3	9,21
111	Acero de refuerzo fy= 4200Kg/cm2(Varilla1/2x6m	Kg	1,50
125	Piedra Molon (piedra Base)	m3	6,51
132	Clavos (1 1/2"x14)	Kg	2,60
142	Pared Prefabricada e=8cm,Malla 5.15	m2	20,60
148	Columna, viga de madera rustica	m	6,65
149	Columna de caña guadua (caña Rollisa)	U	1,50
152	Pared de madera Rustica	m2	10,80

154	Mampara de aluminio y Vidrio	m2	115,08
155	Zinc (Plancha de Zinc de 8")	U	7,20
156	Galvalumen (Plancha Galvalumen 6"(1.8m))	U	18,35
157	Steell Panel (Panel Premier Galvan 0.35mm	U	5,31
158	Adobe comun	U	0,66
159	Tapial e= 0.40 inel encofrado	m2	10,10
161	Arena fina	m3	11,00
163	Bloque 7x20x20x41Liviano	U	0,50
165	Eternit	m2	8,74
166	Ardex	m2	4,00
167	Duratecho	m2	6,80
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	6,60
171	Paja Incluye alambre de amarre	m2	5,50
172	Plástico reforzado	m2	3,52
173	policarbonato	m2	11,00
176	Bahareque	m2	4,40
177	Latilla de Caña	m2	2,42
196	Correa tipo G200x50x15x3mm(6mts)7,52Kg/m	Kg	5,43
209	Alfajía	m	1,65
211	Correa tipo G150x50x15x3mm(6mts)6,22Kg/m	Kg	6,04
213	Correa tipo G100x50x3mm(6mts)4,92Kg/m	Kg	5,62
214	Teja Lojana o Cuencana (Teja roja)	Kg	0,60
215	Tira Eucalipto	U	0,66
216	Tirafondo	U	0,55
240	Ladrillo Jaboncillo(ladrillo Pequeño)	U	0,10
252	Perfil Aluminio tipo 0,4"x4"x3mmx6.00m	m	45,65
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	5,39

COSTO DE MANO DE OBRA:

Código	Trabajador	Jornal Real
1000	Peón	4,05
1004	Ay de fierro	4,05
1005	Ay de Carpintero	4,05

1011	Albañil	4,10
1014	Fierrero	4,10
1023	Maestro de obra	4,33
1024	Chofer de tipo D	5,95
1028	Carpintero	4,10
1037	Ay de soldador	15.39
1038	Operador de retroexcavadora	4,55
1051	Maestro estructura especializado	4,55
1056	Maestro soldador	4,55
1057	Maestro aluminio	4,55
1058	Ay aluminio	4,05
1062	Ay especializado	4,05
1065	Instalador de perfileria	4,05

EQUIPO Y MAQUINARIA:

Código	Trabajador	Jornal Real
2000	Herramienta Menor	1,00
2001	Compactador Ingersoll Rand 250CFM	12,50
2002	Volqueta 12m3 350 Hp	38,63
2003	Concretera 1 saco	5,75
2006	Vibrador	4,50
2010	Andamios	2,50
2013	Retroexcavadora 95Hp	35,00
2043	Soldadora Eléctrica 300A	1,60
2055	Taladro Peq	1,60
2058	Camión Grúa	23,00

Calificación	Factor Por Uso
Sin Uso	1
Bodega /almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9

Sala de postcosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9
Artesanía, Mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975
Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

CAPÍTULO IV

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

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

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

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

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

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

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

Art. 18. Tarifa del impuesto predial rural.– La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.60 X 1000 (cero punto sesenta por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Rango inferior	Rango superior	Fracción básica	Fracción de Excedente
0,00	6.750,00	-	-
6.750,00	10.000,00	0,00060	0,00060
10.000,01	15.000,00	0,00060	0,00060
15.000,01	20.000,00	0,00060	0,00060
20.000,01	40.000,00	0,00060	0,00060
40.000,01	100.000,00	0,00060	0,00061
100.000,01	200.000,00	0,00061	0,00062
200.000,01	500.000,00	0,00062	0,00063
500.000,01	3.600.000,00	0,00063	0,00105

CAPÍTULO V
TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. – El valor de esta tasa anual es de 4, 00.USD por cada unidad predial.
- b) Tasa por Servicio Administrativo. – El valor de esta tasa anual es de USD 4,00 USB por cada unidad predial.
- c) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. – El valor de esta contribución anual es el 0.15 por 1000 del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

CAPÍTULO VI EXENCIONES DE IMPUESTOS

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

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- d) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; y
- e) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

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

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 - 1) En los préstamos del BANEQUADOR 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.
- 3) Cuando las causas previstas en el numeral anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho numeral, 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. 22. Solicitud de Deducciones o Rebajas.— Determinada la base imponible se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

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

Art. 23. Lotes afectados por franjas de protección.— Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Concejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos; franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos: los acueductos o tubería de agua potable; y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales; franjas de protección natural de quebradas; los cursos de agua; canales de riego; riberas de ríos; las zonas anegadizas por deslizamientos, erosión, asentamientos de terreno; al valor que le

corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la siguiente Tabla:

Nombre de la cobertura	Valor Ha	Valor m2	Características
Unidad Alternativa Agraria 1	5053	0,50	
Unidad Alternativa Agraria 2	7074	0,70	
Unidad Alternativa Agraria 3	9095	0,90	
Unidad Alternativa Agraria 4	11117	1,11	
Unidad Alternativa Agraria 5	13138	1,31	
Unidad Alternativa Agraria 6	15159	1,51	
Unidad Alternativa Agraria 7	17180	1,71	
Unidad Alternativa Agraria 8	19201	1,92	
Unidad Alternativa Agraria 9	25265	2.52	

CAPÍTULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 24. Exoneraciones especiales.— Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- A) Las que están conforme a lo prescrito por el artículo 14 de la LEY ORGÁNICA DE PERSONAS ADULTAS MAYORES; y
- B) Y lo señalado en el artículo 75 de la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES en concordancia con los artículos 5, 6, y 7 ibídem

CAPÍTULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 25. 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, se notificará por medio de la prensa a la ciudadanía en general para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos puedan conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 26. Potestad resolutoria.— Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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

CAPÍTULO IX DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 27. Emisión de títulos de crédito.— El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de 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 Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 28. Custodia de los títulos de crédito.— Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el jefe 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 memorando escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el jefe de Rentas.

Art. 29. Recaudación tributaria.— Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

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

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

Art. 30. Pago del Impuesto.— El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

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

Art. 31. Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.— Al final de cada día el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 32. 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. 33. Coactiva.— Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 344 del COOTAD.

Art. 34. Imputación de pagos parciales. — El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Vinces 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 catastro y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Segunda.- Certificación de Avalúos.- La Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Vinces conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Quedan derogadas las ordenanzas anteriores del bienio 2022 - 2023 y cualquier otra norma que se oponga a la presente ordenanza.

VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sanción y suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la gaceta municipal y en la página web del GAD Municipal del Cantón Vices.

Dado y firmado en la sala de sesiones del palacio municipal de Vices, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Sr. Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DE VICES



Ab. Juan Gallegos Franco.
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la presente ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VICES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Vices en las sesiones celebradas los días trece y veintidós de diciembre del dos mil veintitrés; y, cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción por parte del ejecutivo.

Vices, 22 de diciembre del 2023



Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la presente ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025; y, ordeno su promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinges.

Vinges, 22 de diciembre del 2023



Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DEL CANTÓN VINCES

CERTIFICO: Que el señor Alfonso Montalván Cerezo, Alcalde del Cantón Vinges, SANCIONÓ y ordenó la promulgación de la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Lo certifico. -

Vinges, 22 de diciembre del 2023



Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

JV/AM

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.