

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

GADMCM-2025-007 Cantón Coronel Marcelino Maridueña: Que regula la formación de catastros prediales urbanos, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana para el bienio 2026 - 2027	2
143-CC-GADMSC-2025 Cantón Santa Cruz: Que regula la formación del catastro, su valoración y la determinación de los impuestos a los predios urbanos y rurales, para el bienio 2026 - 2027	37



Ordenanza No.: GADMCM-2025-007

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en

la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

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

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

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

El Art. 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN,

ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027

CAPÍTULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana, para el bienio **2026 – 2027**.

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 de conformidad con la Ley y la legislación cantonal.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Coronel Marcelino Maridueña**.

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

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

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

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

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 en los Municipios del país, comprende:

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

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

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

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

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

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

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 (2) tipos:

1. LA CODIFICACION CATASTRAL, que consiste en la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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

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

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

El código territorial local está compuesto por veinte dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; cuatro para la identificación del lote unipropiedad o LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE, tres para PISO y para UNIDAD CONSTRUCTIVA.

2) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los

asentamientos humanos de la cabecera cantonal de CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA y las cabeceras parroquiales de CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

3. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL, que se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Art. 9.- DETERMINACIÓN. - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o

emanados por dicha administración tributara, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, 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. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Coronel Marcelino Maridueña.

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

Art. 14.- RECLAMOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503 y 510 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.

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

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer

año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

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

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

Catálogo de tablas para deducciones por hipoteca

La rebaja por deuda hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

RANGO INICIAL	RANGO FINAL	PORCENTAJE POR DEDUCCIÓN
0.00	25.00	20.00%
25.01	37.50	30.00%
37.51	50.00	40.00%

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, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el 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 CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

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

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

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

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

- **01.-) Identificación predial**
- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**

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

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

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

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

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

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

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

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

Además, presenta el análisis de:

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

1. VALOR DEL TERRENO

[VS] = [At] x [VM] x [(F1) x (F2) x (F3) x (Fs)]

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)

F1= Corrección por factor tamaño

F2= Corrección por factor frente

F3= Corrección por factor fondo

F_s= Factores características suelo

2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
F _s	Localización en la manzana Forma del terreno Topografía

Descripción de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:

Factor tamaño del predio

Superficie m ²		Coeficiente
rango min	rango max	factor
0.00	50.00	1.00
50.00	250.00	0.99
250.00	500.00	0.98
500.00	1000.00	0.97
1000.00	2500.00	0.96
2500.00	5000.00	0.95
5000.00	1000000.00	0.94

Factor frente

longitud m		coeficiente
rango min	rango max	factor
0.00	6.00	0.60
6.00	9.00	0.80
9.00	11.00	1.00
11.00	20.00	1.14
20.00	50.00	1.22
50.00	100.00	1.27
100.00	1000000.00	1.30

Factor fondo

longitud m		coeficiente
rango min	rango max	factor
0.00	6.00	0.60
6.00	9.00	0.65
9.00	11.00	0.70

11.00	20.00	0.85
20.00	40.00	1.00
40.00	60.00	0.85
60.00	100.00	0.65
100.00	1000000.00	0.60

Factores característicos del suelo

TIPO DEL TERRENO	
CENAGOSO	1.00
HUMEDO	1.00
INUNDABLE	1.00
SECO	1.00
LOCALIZACIÓN DEL TERRENO	
BIFRONTAL	0.96
EN CABECERA	1.00
EN CRUZ	0.96
EN PASAJE	0.97
EN T	0.96
ESQUINERO	1.00
INTERIOR	0.95
INTERMEDIO	0.99
MANZANERO	1.00
TRIÁNGULO	1.00
TOPOGRAFÍA	
INCLINADO ASCENDENTE	0.95
INCLINADO DESCENDENTE	0.95
PLANO	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

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 constarán los siguientes indicadores:

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

TIPOL OGÍA	PAREDE S	COLUMNAS	MAMPOSTERÍA A PORTANTE	CUBIERTA	# PISOS	VALOR
T01	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	1-1	119.29
T02	LADRIL LO	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	2-2	153.88
T02	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	2-2	153.88
T03	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	4-4	180.08
T04	ZINC	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	1-1	159.35
T05	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	2-2	260.16
T06	LADRIL LO	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	195.86
T07	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	MADERA	1-1	134.57
T08	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	NO TIENE	3-3	159.89
T09	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	NO TIENE	2-2	182.01
T10	CAÑA	CAÑA	NO TIENE	MADERA	1-1	85.05
T11	CAÑA	CAÑA	NO TIENE	NO TIENE	1-1	76.53
T12	CAÑA	CAÑA	NO TIENE	PALMA / PAJA	1-1	71.36
T13	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	ASBESTO / CEMENTO	1-1	160.99
T14	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	2-2	140.20
T14	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	2-2	140.20
T15	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	3-3	166.40
T15	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	3-3	166.40
T16	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	4-4	143.57
T16	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	4-4	143.57
T17	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	165.94
T17	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	165.94

T18	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	5-5	133.76
T19	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	166.91
T20	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	2-2	173.96
T21	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	3-3	156.62
T22	ZINC	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	100.65
T23	GYPSUM	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	178.32
T24	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	232.06
T25	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	3-3	140.35
T26	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	2-2	220.03
T26	LADRILLO					
T27	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	4-4	219.82
T28	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	218.19
T29	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	3-3	219.31
T30	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	4-4	219.82
T31	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	194.56
T32	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	4-4	143.57
T32	BLOQUE					
T33	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	3-3	133.76
T33	LADRILLO					
T34	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	2-2	109.81
T34	LADRILLO					
T35	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	1-1	146.99
T35	LADRILLO					
T36	MADERA	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	1-1	138.43
T37	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	2-2	145.02
T37	LADRILLO					
T38	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	1-1	153.54

T38	BLOQUE					
T39	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	4-4	133.76
T39	BLOQUE					
T40	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	3-3	122.98
T40	LADRILLO					
T41	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	2-2	146.97
T42	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	1-1	45.98
T43	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	PALMA / PAJA	1-1	127.84
T44	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	PALMA / PAJA	2-2	162.56
T45	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	STEEL PANEL / GALVALUMEN	1-1	187.64
T45	LADRILLO					
T46	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	STEEL PANEL / GALVALUMEN	2-2	169.46
T47	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	ZINC	1-1	133.13
T48	LADRILLO	MADERA	NO TIENE	HIERRO	1-1	109.63
T49	MADERA	MADERA	NO TIENE	HIERRO	1-1	157.58
T50	BLOQUE	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	92.45
T51	CAÑA	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	95.66
T52	MADERA	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	136.84
T53	NO TIENE	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	83.14
T54	ZINC	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	73.33
T55	BLOQUE	NO TIENE	BLOQUE	HIERRO	1-1	75.88
T55	LADRILLO					
T56	BLOQUE	NO TIENE	LADRILLO	LOSA DE HORMIGON	1-1	198.09
T57	LADRILLO	NO TIENE	BLOQUE	MADERA	1-1	116.41
T57	BLOQUE					
T58	MADERA	NO TIENE	LADRILLO	MADERA	1-1	107.07
T59	NO TIENE	NO TIENE	LADRILLO	MADERA	1-1	90.53

T60	BLOQUE	NO TIENE	BLOQUE	NO TIENE	2-2	107.73
T61	BLOQUE					
T61	LADRILLO	NO TIENE	LADRILLO	HIERRO	3-3	125.42
T62	BLOQUE					
T62	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	BLOQUE	NO TIENE	5-5	110.12
T63	BLOQUE	NO TIENE	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	3-3	156.43

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

ACABADO	COEFICIENTE
NO TIENE	1.00
TRADICIONAL/BASICO	1.00
ECONOMICO	1.00
BUENO	1.00
LUJO	1.00

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

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

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

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

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano

3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	HORMIGON ARMADO	65
	ALUMINIO	50
	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	35
	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	65
	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	65
	CAÑA	30
	OTRO	25
	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	70
	MADERA	30
	NO TIENE	0
Mampostería Portante	PIEDRA	30
	ADOBE	30
	TAPIAL	30
	NO TIENE	0
	BLOQUE	40
	LADRILLO	40

Factor	Clase	COEFICIENTE
Estado de conservación	MUY BUENO	1.00
	BUENO	0.85
	REGULAR	0.70
	MALO	0.30
	OBSOLETO	0.30
Uso de la construcción	AUDITORIO	1.00
	AULA	1.00
	BODEGA	1.00
	BODEGA COMERCIAL - INDUSTRIAL	1.00
	RESTAURANTE	1.00
	BANCO - FINANCIERA	1.00
	SAUNA - TURCO - HIDROMASAJE	1.00
	CASA	1.00
	KARAOKE	1.00
	DISCOTECA	1.00

Uso de la
construcción

BAR	1.00
GIMNASIO	1.00
HOSPITAL	1.00
CLINICA	1.00
CENTRO DE SALUD	1.00
SIN USO	1.00
OTRO	1.00
VIVERO	1.00
VIVIENDA Y COMERCIO	1.00
CENTRO COMERCIAL	1.00
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1.00
COMERCIO ESPECIALIZADO	1.00
CONVENTO	1.00
DEPARTAMENTO	1.00
HOSTERÍA	1.00
HOSTAL	1.00
CENTRO CULTURAL	1.00
FUNERARIA	1.00
HOTEL	1.00
GASOLINERA	1.00
CEMENTERIO	1.00
ESCENARIO DEPORTIVO	1.00
CASA BARRIAL	1.00
MERCADO	1.00
MIRADOR	1.00
IGLESIA - CAPILLA	1.00
OFICINA	1.00
TERMINAL TERRESTRE	1.00
PARQUEADERO CUBIERTO	1.00
PARQUEADERO DESCUBIERTO	1.00
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	1.00
MOTEL	1.00
SALA DE CULTO	1.00
LAVANDERÍA	1.00
LAVANDERIA - SECADO	1.00
PATIO - JARDIN	1.00
BALCON - TERRAZA	1.00
BATERIA SANITARIA	1.00
ESTACION DE BOMBEROS	1.00
CENTRO DE EDUCACION INICIAL	1.00
GALPON	1.00

Uso de la construcción	ALMACEN - COMERCIO MENOR	1.00
	GARITA - GUARDIANIA	1.00
	FUNDACIONES	1.00
	MALECÓN	1.00
	MUSEO	1.00
	IGLESIA - CAPILLA	1.00
	ORFANATO	1.00
	ORGANISMOS INTERNACIONALES	1.00
	PLAZA DE TOROS	1.00
	PORQUERIZA	1.00
	RECINTO MILITAR	1.00
	SALA COMUNAL	1.00
	SALA DE CINE	1.00
	SALA DE ORDEÑO	1.00
	SALÓN DE EVENTOS	1.00
	UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1.00
	ESCUELA/COLEGIO	1.00
	AEROPUERTO	1.00
	CUARTO DE MAQUINAS	1.00
	NAVE INDUSTRIAL	1.00
	RECLUSORIO	1.00
	RETEN POLICIAL	1.00
	RECINTO POLICIAL	1.00

4. Descripción de mejoras

MEJORA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
ASCENSOR	UNIDAD	110.63
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	METRO CUADRADO	20
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	METRO CUADRADO	24
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	METRO CUADRADO	14
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	METRO CUADRADO	22
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	16.88
CERRAMIENTO DE ADOBE	METRO LINEAL	30

CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	55
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	METRO LINEAL	65
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	METRO LINEAL	50
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	50
CISTERNA	METRO CUBICO	195
JARDINES	METRO CUADRADO	8
MONTACARGAS	UNIDAD	37.31
MURO DE PIEDRA	METRO LINEAL	70
PISCINA CUBIERTA	METRO CUADRADO	315
PISCINA DESCUBIERTA	METRO CUADRADO	110
RESERVORIO	METRO CUADRADO	290
SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	UNIDAD	24.44
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	5.63
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	UNIDAD	16.88
SISTEMA DE TRANSMISION	UNIDAD	26.53
SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA	UNIDAD	22.51

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.

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

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no 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 edificadas**. 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, 1.3 x 1000; (0.0013), sobre el valor de la propiedad a los predios urbanos residenciales, comerciales, públicos y privados; y se aplicará la Tarifa o banda impositiva del 2.4 x 1000; (0.0024), sobre el valor de la propiedad a los predios urbanos industriales.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 35. - REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

a) Ley Orgánica de Adultos Mayores Artículo 14.- De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

b) Ley Orgánica de Discapacidades Artículo 75.- Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

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

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

manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	% APLICACIÓN DEL BENEFICIO	% DE REDUCCION DEL PAGO
Del 30 % al 49 %	60%	30%
Del 50 % al 74 %	70%	35%
Del 75 % 84 %	80%	40%
Del 85 % al 100%	100%	50%

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

En el caso de las personas con deficiencia o condición de discapacidad, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será la cédula de ciudadanía de persona con discapacidad.

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

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

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

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

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

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

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.”

Art.36. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad 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. 37.- 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. 38.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES. - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados, para lo cual debe presentar:

La cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Coronel Marcelino Maridueña, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constará en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4, y en digital en formato DWG o Shape (SHP).

Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Unidad de Avalúos y Catastro.

- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Coronel Marcelino Maridueña.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc.
- Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados.
- Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla, cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Unidad de Avalúos y Catastro en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Art. 39.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS. - Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, con cuadro de linderos, mensuras y área según escrituras y según levantamiento en sitio firmado por el o los propietarios y el responsable técnico del mismo debidamente calificados e inscritos en el **GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA**.

La responsabilidad técnica del levantamiento topográfico georreferenciado recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

Además, se deberá acompañar con evidencia fotográfica, donde se visualice las coordenadas, los mismos que deben estar plenamente identificados con mojones o hitos de cementos o varillas pintados con un color que se identifiquen claramente que delimitan al predio, especialmente en casos donde los predios colindantes se encuentren vacíos.

El levantamiento topográfico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Cantón Coronel Marcelino Maridueña y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Así, mismo cualquier ocultamiento de información, de documentos, que hagan incurrir en errores administrativos a los servidores Municipal será de responsabilidad exclusiva del usuario de conformidad a lo determinado en el artículo 494 y 495 del COOTAD que lo datos estarán sujetos a la actualización catastral y la presente certificación estará sujetos a lo establecido en el Artículo 327 y 328 Código Orgánico Integral Penal (COIP).

CAPITULO IV

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 40.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, 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, conforme el Art. 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

12. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 41. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Analista Técnico de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 42.- 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.

Art. 43.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Departamento de Contabilidad, 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. 44.- 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. 45.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

CAPÍTULO V

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 46.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeran ser afectados en sus intereses.

Art. 47.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

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

Art. 48.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 49.- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPÍTULO VI

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 50.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 51.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

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

Art. 52.- Recurso de reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

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

Art. 53.- Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

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

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

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

Art. 54.- Recurso de apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

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

Art. 55.- Plazos para apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

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

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

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

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

Art. 56- Recurso de revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

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

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

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

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

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

Art. 57.- Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;

c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

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

Art. 58.- Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA. - EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad 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 Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los 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 contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbana, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación de conformidad con lo establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, a los 23 días del mes de diciembre de 2025.



Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Mgs.
ALCALDE
CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA

Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgs.
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. – La infrascrita secretaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña, **CERTIFICA:** Que, la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027”** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, en primer debate en la sesión ordinaria celebrada el día viernes 19 de diciembre de 2025 y en segundo debate en la Sesión extraordinaria celebrada el martes 23 de diciembre de 2025.

Crnel. Marcelino Maridueña, 23 de diciembre de 2025.



Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgs.
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO. - Una vez que la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027”**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del cantón, en dos ejemplares, a efecto de su sanción legal.

Crnel. Marcelino Maridueña, 23 de diciembre de 2025.



Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgs.
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. **EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.** - Crnel. Marcelino Maridueña, 23 de diciembre de 2025.



Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Mgs
ALCALDE

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, **CERTIFICA QUE:** El Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Alcalde del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO:**

Crnel. Marcelino Maridueña, 23 de diciembre de 2025.



Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgs.
SECRETARIA DE CONCEJO



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal de Santa Cruz

ORDENANZA-143-CC-GADMSC-2025

ORDENANZA-143-CC-GADMSC-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La gestión catastral y la determinación del impuesto a los predios urbanos y rurales constituyen pilares fundamentales para garantizar la autonomía financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, conforme lo establecen los artículos 238, 240 y 270 de la Constitución de la República del Ecuador. Esta autonomía, ejercida dentro del marco de la ley, permite que los gobiernos locales cuenten con recursos suficientes para planificar, ejecutar y sostener programas y servicios públicos esenciales para el bienestar colectivo.

En este contexto, resulta necesario ajustar la banda impositiva aplicable al impuesto predial, considerando que mantener valores desactualizados o desalineados con la realidad territorial genera inequidades en la contribución ciudadana y limita la capacidad del gobierno local para cumplir con su función pública. El incremento planteado, correspondiente a un mínimo porcentaje respecto al bienio anterior, se fundamenta en los principios constitucionales de equidad social, progresividad tributaria y función social de la propiedad, previstos en los artículos 66 numeral 26 y 321 de la Constitución, así como en el mandato del artículo 300, dichos principios exigen que quienes se benefician del uso, tenencia y valorización del suelo contribuyan de manera proporcional y justa a las cargas públicas, asegurando además la suficiencia recaudatoria necesaria para financiar los servicios y obras que sostienen el desarrollo urbano y rural del cantón. Por ello, el ajuste técnico propuesto constituye una medida razonable, moderada y jurídicamente exigible para garantizar una distribución equilibrada de las obligaciones tributarias.

En concordancia con el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos municipales tienen la obligación de mantener actualizados sus catastros inmobiliarios, tanto urbanos como rurales, así como la valoración de la propiedad, cada dos años. Esta actualización responde a la necesidad de contar con información fidedigna, técnica y oportuna, que permita una justa determinación de las obligaciones tributarias de los contribuyentes, garantizando a su vez los principios constitucionales del régimen tributario: generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, equidad, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria, establecidos en el artículo 300 de la Constitución.

Asimismo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en sus artículos 100 y siguientes, dispone la creación y mantenimiento del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el cual debe ser alimentado permanentemente por los GAD municipales y metropolitanos. Este sistema catastral constituye una herramienta esencial para la planificación territorial, la gestión urbana y rural, y la adecuada valoración de los

bienes inmuebles. La Norma Técnica Nacional de Catastros, emitida mediante Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, detalla los estándares y procedimientos que deben observarse para garantizar uniformidad y calidad en los procesos de levantamiento, mantenimiento y actualización catastral.

El GAD Municipal de Santa Cruz, en cumplimiento de estas disposiciones y de su responsabilidad constitucional y legal, ha ejecutado el proceso de actualización del catastro predial correspondiente al bienio 2026–2027, mediante metodologías técnicas que incluyen análisis multicriterio, sistemas de información geográfica, actualización de valores del suelo urbano y rural, aplicación de factores de corrección y determinación de valores de edificaciones basados en estándares técnicos nacionales.

La última ordenanza vigente que regula la formación del catastro y la determinación del impuesto predial en el cantón corresponde al bienio 2024–2025. En virtud de la actualización obligatoria para el nuevo bienio, se vuelve necesario expedir una nueva normativa que incorpore los valores actualizados, las metodologías utilizadas, los factores técnicos de valoración, los procedimientos administrativos y las reglas para la emisión, recaudación, deducciones, exoneraciones y sanciones relacionadas con los impuestos prediales urbano y rural.

La presente ordenanza no solo responde al cumplimiento del mandato legal, sino que constituye un instrumento para promover una gestión eficiente y transparente de los recursos municipales, asegurar una distribución equitativa de las cargas tributarias, combatir la especulación del suelo, incentivar el uso adecuado de la propiedad y asegurar que los predios no edificados o subutilizados contribuyan de forma justa al desarrollo urbano.

En consecuencia, y en el marco de las atribuciones conferidas al Concejo Municipal por los artículos 57 y 186 del COOTAD, se expide la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro, su Valoración y la Determinación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz para el Bienio 2026–2027, con el propósito de garantizar una administración tributaria eficiente, moderna y ajustada a la realidad territorial y económica del cantón.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República, numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se*

aseguraré el derecho al debido proceso que incluiré las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”;

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

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de Autonomía Política, Administrativa y Financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión de territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”;*

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 56, y artículos 57 en su literal a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen al Concejo Municipal como el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, y que se podrá regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 55 literal i) del COOTAD, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador establece que *“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 artículo 60 literal d) del COOTAD dispone entre las atribuciones del alcalde o alcaldesa *“Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”;*

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que el 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 artículo 172 del COOTAD determina que *“los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios. La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.”;*

Que, el artículo 186 del COOTAD, establece la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, señalando 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 artículo 489 literal c) del COOTAD menciona entre las fuentes de la obligación tributaria: *“c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.”;*

Que, el artículo 491 literal a) y b) y 492 del COOTAD, ordena que, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales: *“el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural”;* y, dispone a las municipalidades reglamentar mediante ordenanza el cobro de sus tributos.

Que, el artículo 494 del mismo cuerpo normativo, 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 artículo 495 del COOTAD, menciona 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. (...) Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;*

Que, el artículo 496 del COOTAD, establece: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso,*

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

Que, el artículo 497 del COOTAD, dispone que: *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;*

Que, el artículo 502 del COOTAD, establece respecto a la normativa para la determinación del valor de los predios que: *“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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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.”;*

Que, el artículo 504 del mismo cuerpo normativo determina que: *“al valor de la propiedad urbana que se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”;*

Que, los artículos 509, 510 y 520 del COOTAD, establecen las condiciones bajo las cuales los predios se encuentran exentos del pago de los impuestos prediales urbano y rural, respectivamente;

Que, el artículo 516 del COOTAD menciona que *“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. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.”;*

Que, el artículo 517 del COOTAD señala que *“al valor de la propiedad rural que se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni*

superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”;

Que, el artículo 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 artículo 599 del Código Civil, prevé el dominio, como *“un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, de conformidad con las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;*

Que, el artículo 603 del Código Civil, señala que los modos de adquirir el dominio son: *“la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”;*

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

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

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

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) define al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado como *“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, multifinanciado 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. 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. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. 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, el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.”;*

Que, el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A Norma Técnica Nacional de Catastros, expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, tiene como objeto expedir las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

Que, en el 2023 se expidió la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro, su Valoración, y la Determinación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, para el Bienio 2024-2025.

Que, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial urbano y rural que regirá para el bienio 2026-2027; así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria de los impuestos en el cantón Santa Cruz.

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

EXPIDE:**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ, PARA EL BIENIO 2026-2027.****CAPÍTULO I****GENERALIDADES**

Art.1. Objeto. - El objeto de la presente ordenanza es regular la actualización del catastro, valoración de la propiedad y la determinación de la tarifa impositiva e impuesto predial urbano y rural en todos los predios del cantón Santa Cruz, para el bienio 2026-2027.

Art.2. Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Santa Cruz.

Art.3. Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2026-2027, observarán los principios tributarios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art.4. Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en esta ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.

Art.5. Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o poseionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Santa Cruz.

Art.6. Hecho generador. - El hecho generador del impuesto predial urbano y rural constituye los predios ubicados en el cantón Santa Cruz 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.

Art.7. Definiciones. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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

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

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

Avalúo de la 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.

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.

Código Catastral: Identificación alfanumérica única y exclusiva que se asigna a cada predio respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

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, entre otras características.

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

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

Predio Rural: 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.

Predio Urbano: Se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área urbana, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en la Norma Técnica Nacional de Catastros, expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Art.8. Dominio o propiedad. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social; la propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda

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

Es así que, la información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registrador de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Conforme al Art. 21 de la Norma Técnica Nacional de Catastros literal a) y b) respectivamente, cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de avalúos y catastro municipal registrará el área en disputa en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se registrará en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.

Art.9. Catastro Predial. - Es el inventario o censo de bienes inmuebles urbanos y rurales, pertenecientes al Estado y a los particulares, debidamente actualizados y clasificados. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

La administración del catastro predial se la realiza por medio de un sistema de información geográfico catastral urbano y rural, que garantice la vinculación alfanumérica y gráfica en una base de datos geográfica.

Art.10. Formación del Catastro Predial. - El catastro predial 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

Los datos gráficos y alfanuméricos del catastro predial, describen: superficie, ubicación, linderos, situación jurídica, económica y demás características del inmueble.

La formación del catastro predial se realizará en atención al catastro del título de dominio de los predios, proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal; sus actualizaciones gráficas pueden provenir de diferentes insumos como cartografía de levantamientos catastrales, coordenadas, ortofotografías.

Art.11. Ficha Catastral. - Contiene elementos cuantitativos y cualitativos de los predios urbanos y rurales, cuyos componentes responden al siguiente detalle:

1. Identificación del predio
2. Tenencia del predio
3. Ubicación de la propiedad, medidas y linderos
4. Descripción física del terreno
5. Infraestructura y servicios
6. Uso de suelo del predio
7. Descripción de las edificaciones

Art.12. Avalúo de los predios. - Se lo realizará conforme lo establece el artículo 495 del COOTAD que señala que 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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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.

Valor de la Propiedad = Valor del Suelo + Valor de las Edificaciones

Art.13. Certificación de Avalúos. - La Dirección de Urbanismo y Catastros por intermedio de la Unidad de Avalúos y Catastros, será la responsable de conferir certificaciones sobre el valor de la propiedad urbana o propiedad rural.

Art.14. Actualización del Avalúo y de los Catastros. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, la que estará a cargo de la Dirección de Urbanismo y Catastros; y, para este efecto, deberá comunicar a la Dirección Financiera la actualización de los catastros, para que a su vez se notifique por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo al Director (a) Financiero, de conformidad al artículo 522 del COOTAD.

CAPÍTULO III

RESPONSABILIDADES

Art.15. De los propietarios. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Cruz, para que conste el cambio efectuado en catastro municipal.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Art.16. Otras entidades que proveen información de la propiedad.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles, enviarán directamente a la Unidad Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos, contando como identificador único a la clave catastral de los predios.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles.

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO TRIBUTARIO Y RECLAMOS

Art.17. Determinación de los impuestos prediales. - Para determinar los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará un porcentaje considerado como base, que esté en el rango de la Banda Impositiva previsto en los artículos 504 y 517 del COOTAD, para predios urbanos y predios rurales, respectivamente.

Art.18. Emisión de títulos de crédito. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales el Director (a) Financiero a través de la Unidad de Rentas 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 Unidad 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
11. Valor del descuento
12. Valor del recargo, para predios urbanos
13. Firma autógrafa, o en facsímile, del Director (a) Financiero, Unidad de Rentas, Tesorero y Recaudador, así como el sello correspondiente.

Art.19. Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, la Unidad de Rentas comunicará al Tesorero para su custodia y recaudación pertinente, y se pondrá en conocimiento al Director (a) Financiero.

Art.20. Deducciones, rebajas y exenciones. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director (a) Financiero, quien resolverá su aplicación. Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

- Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.
- Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.
- Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Art.21. Exenciones del impuesto de las personas adultas mayores. – El GADM Santa Cruz reconocerá y garantizará sus derechos a las personas naturales y jurídicas amparadas en la Constitución de la República, y la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.

Art.22 Exenciones del impuesto de las personas con discapacidad. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención de cincuenta porcientos (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

Además, este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas cuya discapacidad supere o sea igual al treinta por ciento (30%) de acuerdo a lo determinado en la tabla contante en el Art. 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

GRADO DE DISCAPACIDAD	% PARA LA APLICACIÓN DE BENEFICIO
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

Para la aplicación de estos beneficios los solicitantes deberán presentar la siguiente información:

- a) Cédula de ciudadanía;
- b) Copia del Carnet del Ministerio de Salud Pública con el porcentaje de discapacidad;
- c) Copia de Certificado del familiar sustituto (en la que aplique).

Art.23. Recaudación tributaria. – El Tesorero será el responsable de la gestión de cobro de los títulos de créditos de los impuestos prediales urbanos y rurales una vez que haya sido emitidas por la Unidad de Rentas, en aplicación a los Arts. 512 y 523 del COOTAD.

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 a la Unidad de Contabilidad.

Art. 24. Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará el respectivo parte diario de caja, en el cual presente los valores totales recaudados cada día por cada concepto de tributo, intereses, multas y recargos, debiendo ser depositados obligatoriamente cada día, en la cuenta de la Entidad, conforme lo señala el Art. 348 del COOTAD.

Art.25. 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 estipulado en el Art 21 del Código Tributario.

Art.26. 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, intereses y recargo, de acuerdo al Código Tributario y a la respectiva Ordenanza Municipal.

Art.27. Reclamo. - Dentro del plazo señalado en el Código Tributario, el contribuyente, responsables o terceros que se creyeran afectados en todo o en parte por un acto determinativo de obligación tributaria, en exceso o indebido, podrán presentar su reclamo ante el Director Financiero para que este a su vez, sea atendido dentro de los términos de ley.

Si no se resuelve su reclamo dentro del plazo señalado en la ley, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

Art.28. Sanciones tributarias. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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 Código Tributario.

Art.29. Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Orgánico Administrativo y Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 30. Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a ciento veinte días, contados desde la fecha de presentación del reclamo.

CAPÍTULO V

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

SECCIÓN I

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Art.31. 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 Santa Cruz determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art.32. Valor imponible. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios urbanos 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, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Será de competencia de la Unidad Avalúos y Catastros, determinar el valor imponible; y del Director Financiero a través de los departamentos o unidades de Rentas y Tesorería la

determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

Art.33. Actualización del avalúo de los predios. – Para la actualización de la valoración urbana, se realizó un análisis multicriterio entre vías y equipamientos utilizando Sistemas de Información Geográfica a fin de relacionarlas espacialmente con las zonas homogéneas, identificando la presencia o no de estas en cada una de las zonas valorativas, y mediante una jerarquización de criterios con metodología de Saaty, se tomó cuenta la importancia de cada variable con relación a las demás. A partir de estas variables ponderadas se estableció una relación con el valor de 7% (Índice de Precios al Consumidor IPC calculado por el INEC para la ciudad de Manta, siendo esta la ciudad continental más próxima a Santa Cruz).

Posteriormente, con la asignación de los pesos a cada variable, se procede a realizar una sumatoria de estas en función de la presencia de cada variable en cada zona valorativa, mediante los cuales se calculó el incremento de valor por zona y por ende la nueva valoración urbana.

Del plano de valores de sectores homogéneos (Anexo 1, 2, 3 y 4); se toma el valor que de acuerdo a su ubicación geográfica le corresponde al predio. Con este valor y los coeficientes que se derivan de los servicios que posee y de sus características particulares, se determina el valor por metro cuadrado de terreno modificado que, al multiplicarse por su superficie se establece el costo del terreno o del suelo.

Art.34. Cálculo del valor de terreno para los predios urbanos del cantón. - El valor individual del terreno se calcula mediante la siguiente expresión matemática:

$$VTU = A \times PUB \times FFG$$

Donde:

VTU: Valor del Terreno Urbano (\$)

A: Área del Terreno (m²)

PUB: Precio Unitario Base del Terreno (\$ /m²)

FFG: Factor de Afectación General

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno en función a las particularidades físicas, implantación en el área urbana, y a los múltiples factores endógenos que afectan a la condición del terreno, que permiten establecer condiciones para realizar su valoración individual.

Factor Frente (FFr)

FRENTE (metros)	FACTOR
0 a 5	0.50
5 a 10	0.98
10 a 20	1.00
20 a 30	1.02
30 a 40	1.05
Mayor a 40	1.10

Factor Fondo (FFo)

FONDO (metros)	FACTOR
0 a 10	0.96
10 a 20	0.98
20 a 40	1
40 a 60	1.05
Mayor a 60	1.10

Factor Tamaño (FTa)

TAMAÑO (m2)	FACTOR
1 a 1200	1.00
1200 a 2500	0.90
2500 a 5000	0.80
Mayor a 5000	0.70

Factor Topografía (FTo)

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Inclinado Ascendente	0.95
Inclinado Descendente	0.90

Factor Nivel del Terreno (FNi)

NIVEL DEL TERRENO	FACTOR
A Nivel	1.00
Sobre Nivel	0.95
Bajo Nivel	0.90

Factor Ubicación (FUb)

UBICACIÓN	FACTOR
Interior	0.70
Triángulo	0.90
En callejón	0.95
Intermedio	1.00
Bifrontal	1.05
En L	1.05
En T	1.05
En Cabecera	1.10
En Cruz	1.10
Esquinero	1.12
Manzanero	1.20

Factor Tipo de Terreno (FTt)

TIPO DE TERRENO	FACTOR
Seco	1.00
Inundable	0.95
Húmedo	0.90
Cenagoso	0.80

Factor Forma (FFm)

FORMA	FACTOR
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

Factor Material de la Vía (FMv)

TIPO DE MATERIAL	FACTOR
Tierra	0.88
Lastre	0.92
Piedra	0.95
Adoquín	1.00
Asfalto	1.00

Factor Aceras (FAc)

ACERAS	FACTOR
Sí	1
No	0.95

Factor Bordillos (FBd)

BORDILLOS	FACTOR
Sí	1
No	0.95

Factor Abastecimiento de Agua (FAa)

ABASTECIMIENTO DE AGUA	FACTOR
Servicio/Red Pública	1
No tiene	0.95
Otro	0.98

Factor Alumbrado Público (FAp)

ALUMBRADO PÚBLICO	FACTOR
Sí	1
No	0.95

Factor Eliminación de Excretas (FEx)

ELIMINACIÓN DE EXCRETAS	FACTOR
Servicio/Red Pública	1
Pozo Séptico	0.98
No tiene	0.90

Factor Recolección de Basura (FRb)

RECOLECCIÓN DE BASURA	FACTOR
Carro Recolector	1
No tiene	0.95

Factor Uso del Lote (FUs)

USO DEL LOTE	FACTOR
Servicios Públicos	1.00
Cultural	1.00
Espacio Público	1.00
Conservación	1.00
Residencial	1.00
Comercial y Residencial	1.00
Agrícola	1.09
Salud	1.15
Recreativo-Deportivo	1.15
Servicios Especiales	1.20
Educación Inicial-Primaria-Secundaria	1.20
Educación Superior	1.20
Servicios Privados	1.25
Turismo	1.25
Industrial	1.25
Hidrocarburos	1.25
Comercial	1.30
Religioso	1.30
Financiero	1.40
Otro	1.00

Mediante los factores descritos, se obtiene un *Factor de Afectación General*, mismo que afecta al valor del terreno, de la siguiente manera:

$$\text{Factor de Afectación General (FFG)} = \text{FFr} \times \text{FFo} \times \text{FTa} \times \text{FTo} \times \text{FNI} \times \text{FUb} \times \text{FTt} \times \text{FFm} \times \text{FMv} \times \text{FAc} \times \text{FBd} \times \text{FAa} \times \text{FAp} \times \text{FEx} \times \text{FRb} \times \text{FUs} \text{Donde:}$$

FFG: Factor de Afectación General

FFr: Factor Frente

FFo: Factor Fondo

FTa: Factor Tamaño

FTo: Factor Topografía

FNI: Factor Nivel del Terreno

FUb: Factor Ubicación

FTt: Factor Tipo de Terreno

FFm: Factor Forma

FMv: Factor Material de la Vía
 FAc: Factor Aceras
 FBd: Factor Bordillos
 FAa: Factor Abastecimiento de Agua
 FAp: Factor Alumbrado Público
 FEx: Factor Eliminación de Excretas
 FRb: Factor Recolección de Basura
 FUs: Factor Uso del Lote

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.

Se cuenta con las edificaciones agrupadas en 7 sistemas constructivos o tipologías, en función de sus principales elementos de la construcción: estructura (mampostería portante y/o columnas), cubierta, paredes y vigas.

Cada tipología tiene un costo por metro cuadrado expresado en \$USD/m², valores que fueron sometidos a una revisión interna por parte de los profesionales en construcción de la Dirección de Urbanismo y Catastros, los cuales fueron revisados y actualizados de acuerdo al conocimiento adquirido mediante la elaboración de presupuestos.

TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2						
Tipologías (Estructura de soporte predominante)		A	B	C	Estimación de Vida Útil	Valor Residual
		1-2 plantas	3-5 plantas	5 - o más plantas		
T1	Hormigón	634	704	785	80	10%
T2	Hierro/metal	503	553	654	50	10%
T3	Soportante	151	251		30	10%
T4	Madera	121	161		50	10%
T5	Mixta/Hormigón	352	402	503	80	10%
T6	Mixta/Madera	232	302	377	50	10%
T7	Caña	61			50	10%

Los valores descritos por metro cuadrado de construcción se depreciarán por efecto de la edad y el estado de conservación de la edificación. El método que se aplicará para la depreciación será el de Ross Heidecke, que dependen de dos factores fundamentales que son: la edad y la vida útil del bien.

El valor de la depreciación se calculará con la siguiente fórmula:

Donde:

VD: Valor de la depreciación

E: Edad de la edificación en años

Vu: Vida útil del material de la estructura predominante

Determinado el valor a depreciar (VD) y la superficie de la edificación, se obtiene el valor o avalúo de la edificación de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VE = [A \times VRp \times VD \times FEs \times FUS \times FAC \times FEC] + VM$$

Donde:

VE: Valor o avalúo de la Edificación (\$)

A: Área de la edificación (m2)

VRp: Valor de Reposición que es el costo de la edificación como si estuviera nueva (costo de la Tipología en \$/m2)

VD: Valor de la Depreciación

FEs: Factor estado de conservación

FUS: Factor Uso

FAC: Factor Acabados

FEC: Factor Etapa de Construcción

VM: Suma de valores por Mejoras

Factor Estado de Conservación (FEs)

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
Malo	0.60
Regular	0.85
Bueno	1.00
Muy bueno	1.05
Obsoleto	0.50

Factor Uso de la Edificación (FUS)

USO	FACTOR	USO	FACTOR	USO	FACTOR
Sin Uso	1,00	Hostería	1.2	Restaurante	1.2
Balcón-Terraza	1,00	Hotel	1.3	Retén Policial	1,00
Banco-	1.4	Iglesia - Capilla	1.3	Oficina	1.2

Financiera					
Sauna - Turco - Hidromasaje	1.2	Bar	1.2	Salón de Eventos	1.15
Bodega	1.2	Discoteca	1.2	Centro Cultural	1.1
Casa	1,00	Lavandería	1,00	Terminal Terrestre	1.1
Sala Comunal	1,00	Cementerio	1,00	Centro Cultural	1.15
Cuarto de Máquinas	1.1	Organismos Internacionales	1.2	Unidad de Policía Comunitaria	1,00
Departamento	1,00	Otro	1,00	Malecón	1,00
Garita - Guardianía	1,00	Parqueadero descubierto	1.05	Salas de Culto	1.3
Gimnasio	1.15	Patio - Jardín	1.05	Mercado	1.2
Escuela/Colegio	1,00	Recinto Militar	1,00	Mirador	1.1
Hospital	1.22	Reciento Policial	1,00	Motel	1.2
Hostal	1.2	Reclusorio	1.2	Museo	1.22

Factor Acabados (FAC)

ACABADOS	FACTOR
No tiene	0.60
Básico/Tradicional	0.80
Económico	1.00
Bueno	1.15
Lujo	1.20

Factor Etapa de la Construcción (FEC)

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR
Abandonado	0.80
En Acabados	0.90
En Estructura	0.50
Reconstruida	0.95
Sin Modificación	0.85
Terminada	1.00

Valores por Mejoras (VM)

MEJORAS	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Jardines	m ²	\$300.00

Ascensor	1	\$20000.00
Piscina Descubierta	m ²	\$500.00
Montacargas	1	\$6000.00
Sistema Alternativo de Energía Eléctrica (Generador)	1	\$1000.00
Central de Aire Acondicionado	1	\$6000.00
Sistema Contra Incendio	1	\$3000.00
Sistema de Gas Centralizado	1	\$2400.00
Sistema de Ventilación Mecánica	1	\$1000.00

SECCIÓN II

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art.35. Banda impositiva para determinar el impuesto predial urbano. - El porcentaje para determinar el impuesto predial urbano, será el 0.60 o/oo (CERO PUNTO SESENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo con los límites establecidos en el artículo 504 del COOTAD.

Art.36. Tributación de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art.37. Tributación de predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

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

Art.38. Impuesto a los inmuebles no edificados. – Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

El listado de inmuebles no edificados podrá ser proporcionado por la Unidad de Avalúos y Catastros, por pedido de la Unidad de Rentas.

Art.39. Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- De conformidad a lo determinado en el Art. 508 del COOTAD los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicadas en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terreno, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta Ordenanza.

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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art.40. Tributo adicional al impuesto predial urbano. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio administrativo. - El valor de esta tasa anual es de \$ 2 USD por cada unidad predial;
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Art.41. Pago del impuesto. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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 a lo determinado en el Art. 512 del COOTAD y bajo 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%

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

CAPÍTULO VI

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

SECCIÓN I

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL

Art.42. Objeto del impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Santa Cruz, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 43 Valor imponible. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios rurales 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, en aplicación

de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Será de competencia de la Unidad Avalúos y Catastros, determinar el valor imponible; y del Director Financiero a través de los departamentos o unidades de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

Art.44. 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.45. Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

a.1. Para la actualización del valor del suelo se utiliza como alternativa conforme lo precisa la normativa nacional de catastro (Art. 44 numeral 5), tomar como referencia transacciones de mercado de inmuebles, realizados en años anteriores, y actualizarlos con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos.

La fórmula a continuación, refiere a obtener el coeficiente del IPC a aplicarse, para la actualización de los avalúos del suelo:

$$C_{IPC} = 1 + \left(\frac{IPC_{actual} - IPC_{histórico}}{100} \right)$$

En donde:

C_{IPC} : Coeficiente del IPC

IPC_{actual} : IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se calcula el C_{IPC}

$IPC_{histórico}$: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se realizó el estudio de mercado.

Para el cantón SANTA CRUZ, se ha definido utilizar el IPC referido a la ciudad de Manta

IPC₂₀₂₃: 112,21

IPC₂₀₂₁: 104,29

a.2. 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 agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras, pendientes y accesibilidad) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen las 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 valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo. Las zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH), son utilizadas para determinar el mapa de valor de la tierra rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

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

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

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

IPC: Índice de precio al consumidor

Anexo 5 Mapa de Valor del Suelo Rural

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

MATRIZ DE VALOR

AGREGACIÓN	2003ZH01		2003ZH02		2003ZH03		2003ZH04		2003ZH05		2003ZH06	
	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada	Valor No Tecnificada	Valor Tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	26662.5	0	21330	0	21330	0	43726.5	0	31995	0	85320	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	8532	0	8532	0	7465.5	0	10665	0	9065.25	0	13331.25	0
BANANO	13640.535	17597.25	13331.25	17064	14397.75	18130.5	15997.5	18663.75	17597.25	19730.25	17597.25	21010.05
CACAO	13640.535	17597.25	13331.25	17064	14397.75	18130.5	15997.5	18663.75	17597.25	19730.25	17597.25	21010.05
CAFÉ	13640.535	17597.25	13331.25	17064	14397.75	18130.5	15997.5	18663.75	17597.25	19730.25	17597.25	13171.275
CAÑA DE AZÚCAR	13640.535	17064	13331.25	17064	12798	17597.25	14931	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
CICLO CORTO	13224.6	17064	12904.65	13437.9	11944.8	17597.25	14931	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
FORESTAL	10665	13437.9	0	0	11731.5	13864.5	11731.5	14931	12798	15997.5	15997.5	16664.0625
DIVERSOS USOS												
FORESTAL NO COMERCIALES	8532	0	8532	0	7465.5	0	10665	0	9065.25	0	15997.5	0
FRUTALES PERMANENTES	13224.6	17597.25	13384.575	17064	12798	14931	15464.25	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
FRUTALES SEMIPERMANENTES	13224.6	17597.25	13331.25	17064	10131.75	12798	15464.25	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
HUERTA	13224.6	17597.25	13331.25	17064	14397.75	18130.5	15464.25	18130.5	9534.51	10003.77	20060.865	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	13640.535	17597.25	13384.575	17064	14397.75	18130.5	15464.25	18130.5	17597.25	19730.25	17597.25	21063.375
PASTOS	12798	17064	13331.25	17064	10878.3	14931	13864.5	17064	15464.25	17725.23	15997.5	17725.23
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	58657.5	0	63990	0	42660	0	90652.5	0	63990	0	170640	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	47992.5	0	50125.5	0	26662.5	0	53325	0	50125.5	0	213300	0
VEGETACIÓN NATURAL	8532	0	8532	0	7465.5	0	10665	0	9065.25	0	13331.25	0

a.3. 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 subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	Plana	1
2	5 - 10	Suave	0.95
3	10 - 20	Media	0.90
4	20 - 35	Fuerte	0.80
5	35 - 45	Muy Fuerte	0.75
6	45 - 70	Escarpada	0.75
7	> 70	Abrupta	0.70

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

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad

DESC_EDAD	COEF_EDAD
En Desarrollo	0.98
Plena Producción	1
Finde Producción	0.98

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	1.08
2	Alta	1.07
3	Moderada	1.00
4	Regular	0.98
5	Baja	0.95
6	Muy Baja	0.90

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad vial

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad

DESC_TITUL	COEF_TITUL
Con Título	1.00
Sin Título	0.98
S/I	1.00

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD

CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.30	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 e-GOB
Normal	1.00	
Demérito	0.57	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas. - Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

Rubros de materiales de las Construcciones, EMR 2021

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	0.4
Cemento	Kg	0.26
Ripio Minado	m ³	5
Polvo de piedra	m ³	15
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.585
Piedra Molón	m ³	22
Clavos	Kg	3.3
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16
Columna, viga de madera rustica	M	38
Columna de caña guadua	M	1.12
Pared de madera rustica	m ²	92
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	184.8
Zinc	m ²	7.06

Galvalumen	m ²	13.4
Steel Panel	m ²	13.75
Adobe común	U	0.6
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	9
Arena Fina	m ³	35
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.8
Eternit	m ²	7.94
Ardex	m ²	3.64
Duratecho	m ²	28
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5
Plastico Reforzado	m ²	3
Policarbonato	m ²	12.5
Bahareque	m ²	4
Latilla de caña	m ²	2.2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	32.8
Alfajia	m (u)	8.75
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	19.33
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	13.67
Teja Lojana o Cuencana	U	0.49
Tira eucalipto	U	0.6
Tirafondo	U	0.19
Ladrillo Jaboncillo	U	0.38
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	34.01
Geomembrana HDPE 1000	m ²	4.94

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3.98
Ay. de fierro	3.98
Ay. de carpintero	3.98
Albañil	4.11
Fierro	4.11
Maestro de obra	4.11
Chofer tipo D	4.38
Carpintero	4.11
Ay. De soldador	3.98
Operador de Retroexcavadora	4.38

Maestro estructura especializado	4.01
Maestro Soldador	4.11
Maestro Aluminero	4.11
Ay. Aluminero	3.98
Ay. Especializado	3.98
Instalador de perfilera aluminio	3.98

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	10
Compactador mecánico	10
Volqueta 12 m ³	55.04
Concretera 1 Saco	7.5
Vibrador	7.5
Andamios	0.625
Retroexcavadora	86.74
Soldadora Eléctrica 300 A	2.5
Taladro Pequeño	2.5
Camión Grúa	74.06

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

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right) \times C_{IPCO}$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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

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

IPCO₂₀₂₃: 271,46 para viviendas unifamiliares

IPCO₂₀₂₁: 270,77 para viviendas unifamiliares

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

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

- V_a : Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)
- V_r : Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)
- S_c : Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados
- V_d : Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)
- f_t : Factor total
- f_d : Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura
- f_e : Factor de estado en el que se encuentra la construcción.
- f_u : Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para la actualización de los costos directos de la construcción se aplica el coeficiente del IPC calculado para suelo.

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

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	1,1
Económico	1,15
Bueno	1,2
Lujo	1,25

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

ACABADO	FACTOR
No tiene	FA:0
Tradicional – básico	FA:0.19
Económico	FA:0.35
Bueno	FA:0.46
Lujo	FA:0.55

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Vida útil del elemento principal Estructura

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	40
Otro	50

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas 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

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Acero	266,65	349,05	413,98	467,18	516,64

Aluminio	114,81	150,29	178,24	201,15	222,44
Hormigón Armado	107,26	140,40	166,52	187,92	207,82
Madera	35,95	47,06	140,03	62,99	69,66
Madera con tratamiento periódico	90,20	118,07	55,82	158,02	174,76
Otro	24,54	32,12	38,10	43,00	47,55
Paredes Soportantes	49,08	64,25	76,20	85,99	95,10

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Adobe o Tapia	35,26	46,16	54,74	61,77	68,31
Aluminio o Vidrio	266,26	348,54	413,38	466,49	515,88
Bahareque - Caña Revestida	53,56	70,11	83,15	93,83	103,77
Caña	53,56	70,11	83,15	93,83	103,77
Hormigón	53,14	69,57	82,50	93,10	102,96
Ladrillo o Bloque	33,98	44,49	52,76	59,54	65,84
Madera	53,56	70,11	83,15	93,83	103,77
Metal	34,98	45,79	54,30	61,28	67,76
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	5,20	6,82	8,08	9,12	10,08
Piedra	65,73	86,05	102,05	115,17	127,36
Plástico o Lona	10,41	13,63	16,16	18,23	20,16

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0	0	0	0,00	0,00
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	55,87	73,14	86,74	97,89	108,25
(Loza de) Hormigón	72,94	95,49	113,25	127,80	141,32
Otro	27,24	35,66	42,29	47,72	52,77
Otros Metales	432,48	566,12	671,42	757,70	837,92
Palma, Paja	44,96	58,86	69,81	78,78	87,12
Plástico, policarbonato y similares	42,45	55,57	65,91	74,38	82,25
Teja	55,87	73,14	86,74	97,89	108,25
Zinc	54,47	71,31	84,57	95,43	105,54

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

Tabla De Construcciones Agroindustriales

MEJORA MATERIAL	ESTABLO GANADO MAYOR	ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	DE SALA ORDEÑO	GALPON AVICOLA	ESTANQUE O RESERVORIO	INVERNADEROS	TENDALES
Hormigón	99,24	99,24	99,24	99,24	39,24	49,42	
Ladrillo Bloque	99,24	99,24	99,24	99,24			
Piedra	115,23	115,23	115,23	115,23			
Madera	90,65	90,65	90,65	90,65			
Metal	179,49	179,49	179,49	179,49			
Madera T1							
Metal T1							
Madera T2							
Metal T2							
Adobe o Tapia	63,98	63,98	63,98	63,98			
Bahareque - caña revestida	73,21	73,21	73,21	73,21			
Otro							39,13
Madera T1							10,69
Madera T2							8,17
Metal T1							67,58
Metal T2							48,72

SECCIÓN II

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art.46. Banda impositiva para determinar el impuesto predial rural. - El porcentaje para determinar el impuesto predial rural, será el 1 o/oo (UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art.47. 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.

Art.48. Tributo adicional al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio administrativo. - El valor de esta tasa anual es de \$ 2 USD por cada unidad predial;
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Art.49. Pago del impuesto. - De acuerdo al artículo 523 del COOTAD, 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la Ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Los porcentajes determinados están enmarcados en el rango establecido en el Artículo 504, 505, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA: La presente Ordenanza podrá ser reformada en base a las determinantes que se establezcan en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobados.

TERCERA. - La valoración del suelo establecida en la presente Ordenanza estará sujeta a revisión en aquellos predios cuya superficie registrada supere los límites o áreas constantes en los inventarios administrativos municipales. En estos casos, se mantendrán los valores de valoración determinados en esta normativa; sin embargo, cuando se identifiquen diferencias o inconsistencias en la superficie del predio, el administrado será notificado y deberá acudir al área

competente para realizar la actualización correspondiente de las áreas y demás datos catastrales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. – La Dirección de Urbanismo y Catastros implementará un Observatorio de Valores Inmobiliarios del cantón Santa Cruz. Este Observatorio tendrá como finalidad recopilar, analizar y actualizar información sobre transacciones de bienes inmuebles, tendencias del mercado y variables territoriales que influyan en la determinación del valor del suelo y de las edificaciones.

La información generada servirá como insumo para los procesos de actualización catastral y para la futura revisión de metodologías de valoración, garantizando que los valores aplicados respondan a criterios técnicos y a la realidad territorial del cantón.

SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz fomentará la suscripción de convenios de cooperación con personas jurídicas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas vinculadas a temas de desarrollo urbano, territorio, gestión catastral, transparencia y control social.

Dichos convenios tendrán como finalidad fortalecer la participación ciudadana, aportar con asistencia técnica, apoyar en procesos de difusión y promover la corresponsabilidad comunitaria en la actualización catastral, sensibilización tributaria y validación social de los valores utilizados en la presente Ordenanza.

TERCERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz promoverá la creación y funcionamiento de un Centro de Mediación Tributaria, destinado a facilitar la resolución alternativa de controversias entre la administración tributaria municipal y los contribuyentes. Este Centro tendrá como objetivo ofrecer un mecanismo ágil, imparcial y voluntario para el tratamiento de desacuerdos relacionados con avalúos, determinaciones tributarias, recargos o cualquier otro asunto derivado de la aplicación de la presente Ordenanza. Su implementación se realizará conforme a la normativa nacional vigente en materia de mediación y métodos alternativos de solución de conflictos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Queda derogada la Ordenanza que regula la formación del catastro, su valoración y la determinación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, para el bienio 2024-2025, y todas las ordenanzas, reglamentos y otros cuerpos normativos de menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA: La presente Ordenanza entrará en vigor desde su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y dominio web institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Cantón de Santa Cruz, a los diecinueve días del mes de diciembre del dos mil veinticinco



Lcda. Fanny Uribe López
ALCALDESA



Mgs. Karla Tapia Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ, PARA EL BIENIO 2026-2027, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, en primer debate en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha doce de diciembre del dos mil veinticinco y en segundo debate en la Sesión Ordinaria celebrada el diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco respectivamente.-Santa Cruz diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco.



Mgs Karla Tapia Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL DE SANTA CRUZ. -De conformidad con la certificación que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, REMÍTASE a la señorita Alcaldesa, para su sanción u observación correspondiente. -Santa Cruz, a los diecinueve días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.



Mgs Karla Tapia Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN DE SANTA CRUZ –Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, SANCIONO la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ, PARA EL BIENIO 2026-2027; y, en consecuencia, dispongo su promulgación conforme al artículo 324 COOTAD; Ejecútese y publíquese. -Santa Cruz, a los veinticuatro días del mes de diciembre de dos mil veinticinco



Firmado electrónicamente por:
**FANNY ESTHER URIBE
LOPEZ**

Validar únicamente con FirmaBC

Lcda. Fanny Uribe López
ALCALDESA

PROVEYÓ Y FIRMÓ el decreto que antecede la Lcda. Fanny Uribe López, Alcaldesa del Cantón de Santa Cruz, a los veinticuatro días del mes de diciembre de dos mil veinticinco. - LO CERTIFICO



Firmado electrónicamente por:
**KARLA MARIANA TAPIA
SANCHEZ**

Validar únicamente con FirmaBC

Mgs Karla Tapia Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

NGA/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.