

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Balao: Reformatoria a la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	2
-	Cantón Carlos Julio Arosemena Tola: Específica que establece la contribución especial de mejoras por la ejecución de la obra, construcción del sistema de alcantarillado sanitario para la comunidad de Flor del Bosque	6
-	Cantón Chaguarpamba: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2024 - 2025	13
-	Cantón Valencia: Sustitutiva a la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024 - 2025	63

EL CONSEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO

CONSIDERANDO

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

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

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República establece, que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Literal a) del Art. 57 del COOTAD., establece que al Concejo Municipal, le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en la materia de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de Ordenanza cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “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 Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones ordinarias celebradas los días 7 y 15 de diciembre del 2023, aprobó la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO; que se encuentra publicada en Edición Especial del Registro Oficial 1226 del 29 de diciembre del 2023.

Que, en la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 - 2025 en el Cantón Balao; en la Disposición Transitoria Primera, se estableció que “Se suspende la Resolución No GADMB-S-2022-0138-R del 30 de noviembre del 2022, mediante la cual el Concejo Cantonal de Balao, que aprobó el Proyecto de Urbanización “Mario Molina Córdova”, presentado por la Asociación o Cuenta en Participación “Balao Solidario”, representado legalmente por

la Arq. Jamilee Ali Miraba Pulla, del predio denominado “Agrovisor B-1-2 Fracción”, con un área de 17.7476 hectáreas, ubicado en el sector “Colon”, de esta jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; protocolizada en la Notaría Primera del cantón Balao, del 15 de febrero del 2023; e inscrita en el Registro de la Propiedad de Balao, el 13 de marzo del 2023; debiendo cumplir esta disposición de manera inmediata, el Registro de la Propiedad de Balao; y las distintas áreas del GAD Municipal de Balao; quedando inhabilitado los códigos catastrales de ese sector; bajo prevenciones de Ley”.

Que, la Resolución No GADMB-S-2022-0138-R del 30 de noviembre del 2022, mediante la cual se aprobó el Proyecto de Urbanización “Mario Molina Córdova”, presentado por la Asociación o Cuenta en Participación “Balao Solidario”, fue suspendida por cuanto, no se había cumplido con la dotación de infraestructura de servicios básicos, conforme lo establece el Art. 470 del COOTAD.; como tampoco, se había rendido las garantías necesarias, conforme lo indica la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Reglamenta la Aprobación de Fraccionamientos Urbanos y Rurales, Urbanizaciones y Reestructuraciones Parcelarias en el Cantón Balao; publicada en el Registro Oficial No 901 del 13 de diciembre del 2016.

Que, la promotora de la Urbanización “Mario Molina Córdova”, presentado por la Asociación o Cuenta en Participación “Balao Solidario”, ha solicitado la subsanación de la omisión incurrida; y ha ofrecido rendir garantía hipotecaria, con un número determinado de solares; para ejecutar el proyecto de urbanización, por etapas; cuyo presupuesto asciende a **USDS\$450,684,00**, de acuerdo al informe contenido en el memorándum No GADMB-DGOP-2024-0901-M del 27 de agosto del 2024, del Director de Gestión de Obras Públicas; al que se adjunta memorándum No GADMB-DGOP-CIyP-2024-003-M del 8 de agosto del 2024, suscrito por el Coordinador de Infraestructura y Presupuesto del GAD Municipal.

Que, con oficio del 25 de octubre del 2024, la representante legal de la Asociación Balao Solidario, con R. U.C. No 0791841033001, con la finalidad de garantizar la dotación de obras de infraestructura en la Primera Etapa de la urbanización Mario Molina Córdova; ofrece como garantía los solares No 12 y 13 de la manzana No 14; 14 y 15 de la manzana No 15; No 17, 18, 19 de la manzana No 16; No 9, 10, y 11 de la manzana No 18; No 1 y 23 de la manzana No 32; y, No 1, 24, 23 de la manzana No 34; los que deben cubrir el monto de la garantía de la obra de infraestructura que se debe dotar a la referida urbanización.

Que, una vez que se ha garantizado la obra de infraestructura de la Primera Etapa de la urbanización Mario Molina Córdova, de esta cabecera cantonal; es necesario que se deje sin efecto la suspensión de la Resolución No GADMB-S-2022-0138-R del 30 de noviembre del 2022, mediante la cual el Concejo Cantonal de Balao; establecida en la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 - 2025 en el Cantón Balao; a fin de que se obtengan los habilitantes para la constitución de la hipoteca, que garantice la dotación de la obra de infraestructura.

En uso de las facultades que le confiere la Constitución, y la Ley.

EXPIDE LA:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO.

ARTICULO UNO. – Se deroga la Disposición Transitoria Primera, que dispone la suspensión de la Resolución No GADMB-S-2022-0138-R del 30 de noviembre del 2022; por lo que se autoriza a todas las dependencias municipales, que otorguen certificaciones, y cualquier habilitante referente a la Urbanización “Mario Molina Córdova”, promovida por la Asociación o Cuenta en Participación “Balao Solidario”; a fin de que se otorgue la garantía de dotación de infraestructura de servicios básicos, para la ejecución de la Primera Etapa, que la constituyen desde la manzana No 01 a la 12; y desde la No 41 a la 47; y en lo posterior, de las Etapas subsiguiente, se deberá rendir la garantía correspondiente.

DISPOSICION TRANSITORIA:

UNICA. - En caso que los promotores de Urbanización “Mario Molina Córdova”, de propiedad de la Asociación o Cuenta en Participación “Balao Solidario”, de esta ciudad de Balao, no cumplan con rendir la garantía de la dotación de la infraestructura de obras de servicio básica ofrecida; la máxima autoridad administrativa del GAD Municipal, podrá disponer la deshabilitación de los códigos catastrales; y el bloqueo de cualquier trámite administrativo dentro de la institucional municipal; hasta que se cumpla con la obligación hipotecaria.

ARTICULO FINAL. – La presente Ordenanza reformativa a la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 - 2025 en el Cantón Balao, entrará en vigencia a partir de su sanción, publicación en el sitio web institucional, y gaceta municipal; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. –

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a once días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro. –



Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO



Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los veintiséis días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro. - De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señora Alcaldesa, el original y copias de la presente **ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 6 de diciembre, y once de diciembre del dos mil veinticuatro; para su sanción y promulgación. -



Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los veintiséis días de diciembre del dos mil veinticuatro, a las quince horas con veinticinco minutos, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO**, una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**SANDY KATHERINE
GOMEZ QUEZADA**

Sra. Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE BALAO

Sancionó y Ordenó la promulgación de la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO**, a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la señora Alcaldesa Sandy Gómez Quezada, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro. - Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**JOHANA ALEJANDRA
LOOR DE LA CRUZ**

Ab. Johana Loo de la Cruz

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CARLOS JULIO
AROSEMENA TOLA**

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, y Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) establecen que el Estado Ecuatoriano reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados el goce de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador al Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal le reconoce la facultad legislativa dentro de su jurisdicción.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en el ámbito de sus competencias y territorio, faculta a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales.

Que, el Art. 60, literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, corresponde al alcalde o alcaldesa presentar proyectos de ordenanza al concejo municipal en el ámbito de su competencia.

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas la determinación del cobro de sus tributos.

Que, el Art. 569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD determina que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.

Además, que los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes.

Que, el Art. 573 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, prevé que existe el beneficio cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia por ordenanza del respectivo concejo.

Que, en el Art. 577, del código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en lo que refiere a obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras, entre otras, se establece en el literal d) Obras de Alcantarillado.

Que, el Art. 578 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que la base de este tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establezca en las respectivas ordenanzas.

Que, en el Art. 583, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, que refiere a la distribución del costo del alcantarillado, en el parágrafo cuarto establece que "Cuando se trata de construcción de nuevas redes de alcantarillado en sectores urbanizados o de la reconstrucción y ampliación de colectores ya existentes, el valor total de la obra se prorrateará de acuerdo con el valor catastral de las propiedades beneficiadas"

Que, el Art. 591 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que, para la determinación de cualquiera de las contribuciones especiales de mejoras, se incluirán todas las propiedades beneficiadas. Las exenciones establecidas por el órgano normativo competente serán de cargo de las municipalidades o distritos metropolitanos respectivos.

Que, el Art. 592 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que el Gobierno Municipal determinará en las ordenanzas respectivas, la forma y el plazo en que los contribuyentes pagarán la deuda por la contribución especial de mejoras que le corresponde, El pago será exigible inclusive por la vía coactiva, de acuerdo con la ley.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial No. 921 de fecha 01 de Marzo del 2017 fue publicada LA ORDENANZA MARCO QUE ESTABLECE EL PRINCIPIO NORMATIVO PARA REGULAR LA RECUPERACIÓN POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS QUE SE EJECUTEN EN EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, en la cual en su Art. 2, prescribe "...a presente ordenanza será aplicada exclusivamente para la obra pública ejecutada por cualquier nivel de gobierno en el sector urbano del cantón Carlos Julio Arosemena Tola y establece el marco jurídico para las ordenanzas específicas y derivadas por cada obra pública ejecutada en la zona urbana del cantón..."

Que, el Art. 57 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al concejo municipal le corresponde, crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute.

Que, mediante ACTA DE ENTREGA RECEPCION DEFINITIVA, de fecha 21 de mayo de 2021 el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, procedió a recibir de manera definitiva la CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, correspondiente al proceso MCO-GADMAT-011-2020.

Que, mediante los memorandos No. 0589-DDVOP de fecha 26 de julio de 2021 y No. 087-CF-2021 de 26 de julio de 2021, emitidos por la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas se determina que el valor total a retribuir correspondiente a los costos directos del proyecto de CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO

AROSEMENA TOLA, ascienden a USD 103.416.98 (ciento tres mil cuatrocientos dieciséis con 98/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Que, mediante memorando 114-UAC de fecha 04 de noviembre de 2021, emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros se ha identificado los beneficiarios de la obra CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE, CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.

Que, mediante memorando No. 1089-DTPC de fecha 05 de noviembre de 2021, emitido por la Dirección Técnica de Planificación Cantonal, solicita la elaboración del Proyecto de Ordenanza específica de la CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.

Que, mediante ACTA No. 001-2021 de la reunión de trabajo con la Dirección de Gestión y Control Ambiental, Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas y la Dirección Técnica de Planificación Cantonal de fecha 05 de agosto de 2021, se determinó el tipo de beneficiario para la obra CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE, CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA Como SECTORIAL.

Por lo expuesto en uso de las atribuciones que le confiere la ley,

Expide:

**ORDENANZA ESPECÍFICA QUE ESTABLECE LA CONTRIBUCIÓN
ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA,
CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA
LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE, CANTON CARLOS JULIO
AROSEMENA TOLA**

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- Ámbito.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria para todas las personas naturales y jurídicas cuyas propiedades se encuentren en el área de influencia del proyecto de CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.

Art. 2.- Objeto.- El objeto de esta Ordenanza es normar la determinación del cobro de la contribución especial de mejoras a los beneficiarios del proyecto de CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.

CAPITULO II DE LA DETERMINACIÓN

Art. 3.- Valor total de la obra.- El valor total a retribuir correspondiente a los costos directos del proyecto de CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, ascienden a USD 103.416.98 (ciento tres mil cuatrocientos dieciséis con 98/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Art. 4.- Identificación de los beneficiarios y prorrateo.- Los beneficiarios y prorrateo del proyecto CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA han sido determinados por la Unidad de Avalúos y Catastros según lo establece el COOTAD en el art. 583 de la distribución del costo del alcantarillado.

Art. 5.- Determinación del tipo de beneficio.- El tipo de beneficio de la ejecución de la CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, se determina como SECTORIAL.

Art. 6.- Situación social y económica.- En base al estudio Socioeconómico de fecha 19 de abril de 2023 de la Dirección Técnica de Planificación, se determina que la situación socio económica de los beneficiados del proyecto de CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, está en el nivel pobreza.

Art. 7.- Porcentaje de exoneración.- En mérito a la situación socio económica del sector beneficiado que está en el nivel de pobreza, se establece una exoneración del 90% del valor de la Contribución especial de mejoras, conforme a lo previsto en el Art. 569 segundo párrafo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 8.- Determinación del valor final a recaudar.

Conforme al porcentaje de exoneración establecido en el artículo anterior, el valor total que recaudará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, por la ejecución de la CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, ascenderá a 10.341.70 (diez mil trescientos cuarenta y uno con 70/100 dólares de los Estados Unidos de América)

Art. 9.- Plazo.- Se establece el plazo para el pago de la contribución especial de mejoras de la CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, conforme lo determina el Art. 13 de la ORDENANZA MARCO QUE ESTABLECE EL PRINCIPIO NORMATIVO PARA REGULAR LA RECUPERACIÓN POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS QUE SE EJECUTEN EN EL AREA URBANA DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, de acuerdo al siguiente detalle:

DESDE (USD)	HASTA (USD)	DISTRIBUCIÓN DE CUOTAS ANUALES
0.00	200.00	2 AÑOS
200.01	500.00	4 AÑOS
500.01	3.000.00	8 AÑOS
3.000.01	7.000.00	10 AÑOS
7.000.00	EN ADELANTE	15 AÑOS

Art. 10.- Forma de recaudación.- Se realizará de manera anual, valores que constarán en el título de crédito de la tasa por Contribución Especial por Mejoras a partir del año 2025.

Art. 11.- Exoneración especial.- Los contribuyentes que cancelaren de contado dentro del primer año de la emisión, la totalidad del valor a pagar por contribución especial de mejoras recibirán un descuento sobre el monto total a cancelar según lo determine el Art. 14 de la ORDENANZA MARCO QUE ESTABLECE EL PRINCIPIO NORMATIVO PARA REGULAR LA RECUPERACIÓN POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS QUE SE EJECUTEN EN EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA:

DISTRIBUCIÓN DE CUOTAS ANUALES	DESCUENTO
2 AÑO	5
4 AÑOS	10
8 AÑOS	15
10 AÑOS	20
15 AÑOS O MAS	25

Art. 12.- Exenciones en beneficio de las personas adultas mayores.- Previo al cumplimiento del tributo por contribución especial de mejoras de los inmuebles de los contribuyentes, que siendo propietarios de un solo predio y que sean adultos mayores y cuyo patrimonio no supere las quinientas remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general, se exonerará en un 50% de la contribución especial de mejoras.

Art. 13.- Requisitos para las Exenciones.- De manera previa a la liquidación del tributo los propietarios que sean beneficiarios de la exoneración de la contribución especial de mejoras y que hayan cumplido los 65 años de edad, presentarán en la Ventanillas de rentas o recaudación la cedula de ciudadanía original para la actualización de datos y aplicación del beneficio Aquellos contribuyentes que obtengan el beneficio referido en éste artículo, proporcionando información equivocada, errada o falsa, pagarán el tributo integro con los intereses correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades legales respectivas.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- En lo no previsto en la presente Ordenanza específica, se estará al contenido de la ORDENANZA MARCO QUE ESTABLECE EL PRINCIPIO NORMATIVO PARA REGULAR LA RECUPERACIÓN POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS QUE SE EJECUTEN EN EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA publicada en la Edición Especial del

Registro Oficial No. 921 de fecha 01 de marzo del 2017 y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICION FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro oficial.

SEGUNDA.- Se dispone la publicación de la presente ordenanza en la Gaceta Oficial y en el dominio web institucional.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
LIGIA GUADALUPE
CAIZA OBANDO

Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando
**ALCALDESA DEL CANTON
CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**



Firmado electrónicamente por:
DORIAN RAMIRO IZA
BARRAGAN

Abg. Dorian Ramiro Iza Barragán
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICADO DE DISCUSION: Que la **ORDENANZA ESPECÍFICA QUE ESTABLECE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE, CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**, fue debatida y aprobada por el Pleno del Concejo municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, en Sesión Ordinaria del veinticuatro de octubre del año dos mil veinticuatro, y del diez de diciembre del año dos mil veinticuatro, en primer y segundo debate, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito a la alcaldesa para su sanción.



Firmado electrónicamente por:
DORIAN RAMIRO IZA
BARRAGAN

Abg. Dorian Ramiro Iza Barragán
**SECRETARIO GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL**

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.- Carlos Julio Arosemena Tola, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.- De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal SANCIONO, la **ORDENANZA ESPECÍFICA QUE ESTABLECE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA**

OBRA, CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE, CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.



Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando
**ALCALDESA DEL CANTON
CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.-
CERTIFICO: Que la Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando, Alcaldesa de Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, sancionó, firmó y dispuso la promulgación de la **ORDENANZA ESPECÍFICA QUE ESTABLECE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PARA LA COMUNIDAD DE FLOR DEL BOSQUE, CANTON CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.



Abg. Dorian Ramiro Iza Barragán
**SECRETARIO GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL**



ALCALDÍA

***ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025 DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Nuestra Constitución de la República del Ecuador, menciona que el Ecuador es un Estado Constitucional de derechos y justicia social democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.

Se organiza en forma de República y se gobierna de manera descentralizada la misma confiere de manera exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón, y cómo utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

El proyecto de Ordenanza que Regula la Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas y de Valoración de la Tierra Rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chaguarpamba, que regirán en el bienio 2024 - 2025, busca regular la administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a lo formación de los catastros inmobiliarios rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para

la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

Es mandatorio, que los gobiernos autónomos descentralizados, realicen las actualizaciones de sus impuestos prediales, cada bienio, de acuerdo a las actualizaciones que también debe efectuarse a la valoración predial, de acuerdo al artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

El catastro inmobiliario, es el inventario predial territorial, y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio rural.

Es obligatorio para los GAD Municipales, mantener las actualizaciones catastrales así como la responsabilidad de los funcionarios por el recaudo adecuado de los impuestos, ya que por mandato legal, los gobiernos autónomos descentralizados, son responsables por la prestación de los servicios públicos, y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo, y de Ordenamiento Territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio.

El Artículo 493 del COOTAD, sobre la responsabilidad personal, manifiesta que los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos, o de las obligaciones de cualquier clase, a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.

En consecuencia, la actualización catastral que tiene incidencia directa sobre la recaudación del Impuesto Predial, es uno de los factores que se busca potenciar, relacionándolo con la aplicación de beneficios. De esta manera, el presente proyecto no se orienta solamente a la suficiencia recaudatoria, sino que en función de la aplicación de beneficios se promueva el cumplimiento voluntario y, se establezcan los mecanismos necesarios para gestionar la actualización catastral, y, por ende, el cobro eficiente del impuesto.

Por ello, se establecerán tablas progresivas para el cobro del Impuesto Predial, en razón del valor catastral imponible, que se compone de los avalúos catastrales, establecidos mediante la ordenanza de valoración aprobada para el efecto, con las cuales se busca simplificar el cálculo del impuesto.

De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores de los terrenos y construcciones del cantón Chaguarpamba se elabora la presente ordenanza en concordancia a lo establecido en la Ley.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD que 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", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA

CONSIDERANDO:

- **Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";
- **Que**, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chaguarpamba conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)
- **Que**, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos

mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."

- **Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República 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 COOTAD, en su Art. 55, literal i) determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";
- **Que**, el COOTAD en el Art. 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costo.

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 COOTAD en el Art. 489, literal c) establece 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 COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para lo financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El impuesto sobre lo propiedad rural";
- **Que,** el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;
- **Que,** el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizada, en los términos establecidos en este Código";
- **Que,** el COOTAD en el Art. 496, dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. Para este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la preno a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";
- **Que,** el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chaguarpamba, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración del Suelo de los Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos, Urbano y Rural";
- **Que,** el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "Valoración de los predios rurales- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los

factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."

- **Que**, el Art. 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 asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:
 1. Corresponde o toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes,"
- **Que**, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 literales l y m) establecen que "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...] m) Recurrir al fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."
- **Que**, Mediante Resolución de Adjudicación del Proceso de Contratación Directa de Consultoría Código Nro. CDC-GADMCCH-2024-001, de fecha 26 de marzo de 2024, Resuelve adjudicar el contrato a favor del oferente Ing. GERARDO RAÚL BRAVO GARCIA, con RUC 0704622356001, en el proceso Nro. CDC-GADMCCH-2024-001, cuyo objeto es "CONSULTORÍA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA. (FASE I Y FASE II), por haber cumplido con todos los requisitos en todas las etapas del proceso contractual.
- **Que**, Mediante contrato **NRO. 02-2024**, suscrito el 17 de abril de 2024 del proceso de Contratación Directa Consultoría Código Nro. CDC-GADMCCH-2024-001, denominado: "**CONTRATO DE "CONSULTORÍA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA. (FASE I Y FASE II)"**". Libre y voluntariamente, las partes

expresamente declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente contrato y se someten a sus estipulaciones.

Y, 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;

EXPIDEN:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del

levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

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

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

Inventario Catastral - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanos 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. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural o una unidad de tierra; delimitado por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicado en el área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

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

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

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

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

Ocupante. - Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio.

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Propietario. - Persona o personas naturales o jurídicas (compañías, asociaciones, comunidades, etc.) que dispone(n) de escrituras o providencia de adjudicación debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Código Civil Art. 599. “El dominio, que se llama también 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.”

Poseedor/a. - Persona o personas naturales o jurídicas (compañías, asociaciones, comunidades, etc.) que se encuentra(n) ocupando un predio de dominio privado en el que existe o se presume la existencia de un título de propiedad, el cual no se encuentra a nombre de quien actualmente está ocupando el predio; es decir, requiere realizar un proceso de perfeccionamiento legal del derecho de dominio.

Código Civil Art. 715. “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.”

Poseionario/a. - Persona o personas naturales o jurídicas (compañías, asociaciones, comunidades, etc.) que se encuentra(n) ocupando tierras rurales de patrimonio del Estado (STRA, MAE).

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

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

CAPÍTULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

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

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

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

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

Art. 9.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás, sujetos de obligación, y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

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

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

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

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

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

1. Los representantes legales de menores, no emancipados, y los tutores o curadores, con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales, de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren, o tengan la disponibilidad de los predios, pertenecientes o entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural, que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia, y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otros haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende el valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: La tierra y las edificaciones, en base al Art. 515 del COOTAD.

CAPÍTULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

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

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor, comparando el bien con otros idénticos, o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos,

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

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

A) EL VALOR DEL SUELO RURAL

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

A.1) Para determinar el valor del suelo, se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones

1. Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso, o aprovechamiento a determinado predio. Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocusamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea, de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), 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:

$$Am = (\sum((S1 \times P1 \times IPC) + (S2 \times P2 \times IPC) + \dots + (Sn \times Pn \times IPC))$$

Donde:

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

S1n = Superficie del subpredio intersecado con las ZAH, expresada en hectáreas.

P1n = 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 1: Mapa de Valor de la Tierra Rural

Anexo 2: Matriz de Valor

A.2 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 las 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 las siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.25
OCASIONAL	1.25
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESCA_PEND	COEF_PEND
1	0-5	PLANA	1
2	5-10	SUAVE	1
3	10-20	MEDIA	0.95
4	20-35	FUERTE	0.9
5	35-45	MUY FUERTE	0.85
6	45-70	ESCARPADA	0.75
7	70	ABRUPTA	0.70

Fórmula de aplicación del factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A1 - fp1 + A2 - fp2 + \dots + An - fpn)}{At}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

A1...n = Área de Intersección

fp1...n = Factor pendiente del área de intersección

At = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1
EN DESARROLLO	0.9
FIN DE PRODUCCIÓN	0.9
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden.

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.20
2	ALTA	1.10
3	MODERADA	1
4	REGULAR	0.85
5	BAJA	0.70
6	MUY BAJA	0.60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A1 \times fp1 + A2 \times fp2 + \dots + An \times fpn)}{At}$$

Donde:

FA = Factor .de Accesibilidad del Predio

A1 = Área de intersección

fp = Factor Accesibilidad

At = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/N	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.1	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con herramientas del SINAT.
Normal	1	
Demérito	0.90	

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), que se indican en el

Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

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,

$$V_r = (\sum P_e + \sum P_a)$$

Donde:

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).

Pa = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²).

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 lo 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,

$$Va = Vr \times Sc$$

$$Vd = Va \times ft$$

$$ft = fd \times fe \times fu$$

Donde:

Va = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).

Vr = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD.)

Sc = Superficie de la construcción, expresado en metros cuadrados.

Va = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).

ft = Factor total.

fd = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura.

fe = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

fu = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta, se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2024.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determinó 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	0.10
Económico	0.15
Bueno	0.20
Lujo	0.25

- **Tabla De Materiales Predominantes de La Estructura (Anexo 4).**
- **Tabla De Materiales Predominantes de La Pared (Anexo 5).**
- **Tabla De Materiales Predominantes de La Cubierta (Anexo 6).**

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
Factor acabado básico - tradicional	0.19
Factor acabado económico	0.35
Factor acabado bueno	0.40
Factor acabado lujo	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:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.5 \right] \times Ch$$

Donde:

fd = Factor depreciación.

E = Edad de la estructura.

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura.

Ch = 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:

CATEGORIA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Malo	0.474	Las condiciones físicas son buenos e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación.
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y ----- ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas ----- sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad.
Bueno	1	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.

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA ÚTIL (A)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón Armado	80.00
Acero	80.00
Aluminio	60.00
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	50.00
Paredes soportantes	50.00
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	20.00
Otro	40.00

Tabla de factores de uso

CALIFICACIÓN	FACTOR DE USO
Sin uso	1.00
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.98
Sala de máquinas o equipos	0.90
Salas de postcosecha	0.90
Administración	0.98
Industria	0.90
Artesanía/mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.98
Turismo	0.98
Culto	0.98
Organización social	0.98
Educación	0.90
Cultura	0.98
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.98
Vivienda colectiva	0.98
Indefinido/otro	0.95

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

Ver Anexo 7: Tabla de Construcciones Agroindustriales

CAPÍTULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. -

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

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

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

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentado la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente. Cuando hubiere lugar a deducciones de cargos hipotecarios, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca, y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

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

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, será del **1 x 1000 (uno por mil)**, aplicando una alícuota al avalúo total.

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

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

a) Tasa por servicios técnicos y administrativos. - El valor de esta tasa anual será de 0.34% SBU por cada unidad predial.

b) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. - El valor de esta tasa anual será de \$ 2 (Dos dólares por cada unidad predial).

c) Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Chaguarpamba, que son adscritos al gobierno autónomo descentralizado del cantón Chaguarpamba, en su determinación se aplicará el **0.15 x 1000** (cero punto quince por mil) del valor de la propiedad y su recaudación se realizará en las ventanillas municipales y acreditados a la partida presupuestaria correspondiente, y por tratarse de fondos de terceros, mensualmente se acreditarán mediante depósito bancario en la cuenta bancaria del cuerpo de bomberos del cantón Chaguarpamba.- La tesorera o tesorero municipal emitirá mensualmente un informe de valores recaudados, según el artículo 33 de la Ley Contra Incendios, en concordancia con el artículo 38 del Reglamento de la referida ley.

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

CAPÍTULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

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

1.- Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.

- 2.- Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- 3.- Las propiedades de las instituciones de asistencia social, o de educación particular, cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines, y no beneficien a personas o empresas privadas.
- 4.- Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros, que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- 5.- Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- 6.- Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativos en zonas de vocación forestal;
- 7.- Las tierras pertenecientes a las Misiones Religiosas, establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana, cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- 8.- Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:
- 9.- El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
10. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación de acuerdo a la Ley.

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

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

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

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos de Ban-Ecuador, sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

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

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

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

Art. 22.- Exenciones temporales. - De conformidad al Art. 510 del COOTAD, gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

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

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se

haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

Art. 23.- Beneficios Tributarios. - El régimen tributario para las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, se aplicará de conformidad con lo establecido en la ley orgánica de discapacidades, este reglamento y la normativa tributaria que fuere aplicable. Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas, cuya discapacidad sea igual o superior al **treinta por ciento**. los beneficios tributarios de exoneración del impuesto a la renta, y devolución del impuesto al valor agregado, así como aquellos a los que se refiere la sección octava del capítulo segundo del título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

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

Art. 24.- Excepciones.- Como excepción a la aplicación de la tabla se considerará el transporte público y comercial (terrestre, aéreo nacional, marítimo, fluvial y ferroviario), para este caso, el descuento será del 50% de la

tarifa regular, igualmente, el descuento para los espectáculos públicos, consumo de servicios básicos, servicios de telefonía celular, pospago y planes de internet para personas con discapacidad, será del 50% de la tarifa regular, para el caso del transporte aéreo en rutas internacionales, el descuento será del 50% de la tarifa regular libre de impuestos.

En tanto que, por desastres, el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sobre las deducciones menciona 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:

El numeral 2, del literal b.) Prescribe: "Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor del 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 ocurrió 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".

De conformidad al artículo 14 de la Ley Orgánica del Adulto Mayor sobre las exoneraciones menciona que toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerado del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previas, Provincial o Municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente, sobre los impuestos Nacionales

Administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos Tributos.

Para acogerse a este beneficio las personas de la tercera edad, deberán presentar los requerimientos de exoneración del impuesto predial, tal como lo establece el artículo del 503 del COOTAD, literal o, para lo cual la persona que deseen acogerse a este beneficio, debe presentar el trámite en la oficina de archivo adjuntando los siguientes requisitos:

- Solicitud en papel valorado dirigida al director financiero.
- Copia de la cédula de identidad
- Copia de las escrituras del bien inmueble
- Copia del último pago del impuesto predial.

Art. 25. De las Tarifas Preferenciales, Exenciones Arancelarias y del Régimen Tributario. - Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, con excepción del adulto mayor y personas con discapacidad.

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

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

Art. 26.- Lotes Afectados por Franjas de Protección. para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Concejo Municipal, aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otros: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y polductos; los acueductos

o tubería de agua potable, y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, asentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el **Anexo No. 3**.

CAPÍTULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 27.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a.- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas, o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza.
- b.- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c.- Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidas por la Ley Orgánica del Adulto Mayor, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones, cuya facultad le corresponde a la Dirección Financiero; y,
- d.- Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e.- Las personas con discapacidad y/o los personas naturales y jurídicos 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 unificados del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente; para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1.Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, 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 discapacitado, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

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, psicológico y asociativa para ejercer uno 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 aquellas cuya discapacidad sea igual o superior a lo determinado en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

CAPÍTULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 28.- Notificación de avalúos. - El GAD Municipal del cantón Chaguarpamba, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de lo propiedad rural cada bienio.

La Dirección Financiera, o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la Dirección Financiera del GAD Municipal del cantón Chaguarpamba.

Los siguientes artículos, se sustanciarán bajo las normas previstas en el Código Orgánico Administrativo en actual vigencia.

Art. 29.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los Directores Departamentales, o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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

Art. 30.- Diligencias probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de la parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

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

Art. 31.- Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

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

Art. 32- Plazo para resolución. - El término máximo en el que debe emitirse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

CAPÍTULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 33.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días, de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo, ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 34.- 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 la 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. 35.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo, contemplado en el COOTAD, Código Orgánico Administrativo y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 36. - Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 37. - De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario y Código Orgánico Administrativo en lo que fuere aplicable.

Art. 38. - 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 o 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 y el COA.

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. 39.- 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 Máximo Autoridad Ejecutiva del Municipio. Son susceptibles de este recurso los actos administrativos, que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- 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 aquel en que, de acuerdo con su normativo específico, 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. 41.- 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. 42.- 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. 43.- 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. 44.- 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. 45.- 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 revisada 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 ejercerse una vez con respecto al mismo caso.

CAPÍTULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 46. - 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 inicio de la recaudación. Los títulos de crédito, conforme al Código Tributario, 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.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafo o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 47.- Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 48.- 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 oficina de recaudación del GAD Municipal, 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. La Oficina de recaudación conjuntamente con el Tesorero Municipal, no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregue el contribuyente.

La Oficina de Recaudación, entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia

corresponderá a la Tesorería, y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 49.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

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

Art. 50.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el recaudador/a enviará al tesorero/a municipal un reporte diario quien a su vez elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 51.- 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. 52.- 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 CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO Y LA ORDENANZA CREADA PARA EL EFECTO.

Art. 53.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

DISPOSICIONES GENERALES. -

Primera. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chaguarpamba en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana, y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros, y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Tercera. - 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 del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -

Primera. - Profesional Responsable. - Para poder presentar proyectos de vivienda, de proyectos de propiedad horizontal, y en general proyectos arquitectónicos de cualquier índole, el profesional responsable debe ser afín a este tipo de proyectos, es decir solamente arquitectos, que tengan documento habilitante para poder realizar este tipo de proyectos.

Segunda. - Condiciones del profesional. - El profesional que desee presentar un proyecto detallado en la cláusula anterior, será necesario que registre sus credenciales, en el departamento de planificación, para lo cual luego de la

revisión de los mismos, se le generará una orden de pago por el 5% del Salario Básico Unificado, condición necesaria para poder presentar este tipo de proyectos.

Tercera. - Duración de la inscripción. - Esta inscripción tendrá una vigencia de dos años calendario, que correrán desde la fecha de inscripción en el GADMC-CH; una vez finalizada, tendrán que volverse a inscribir para poder seguir presentando los proyectos cuyos requisitos serán regulados por el Departamento de Planificación.

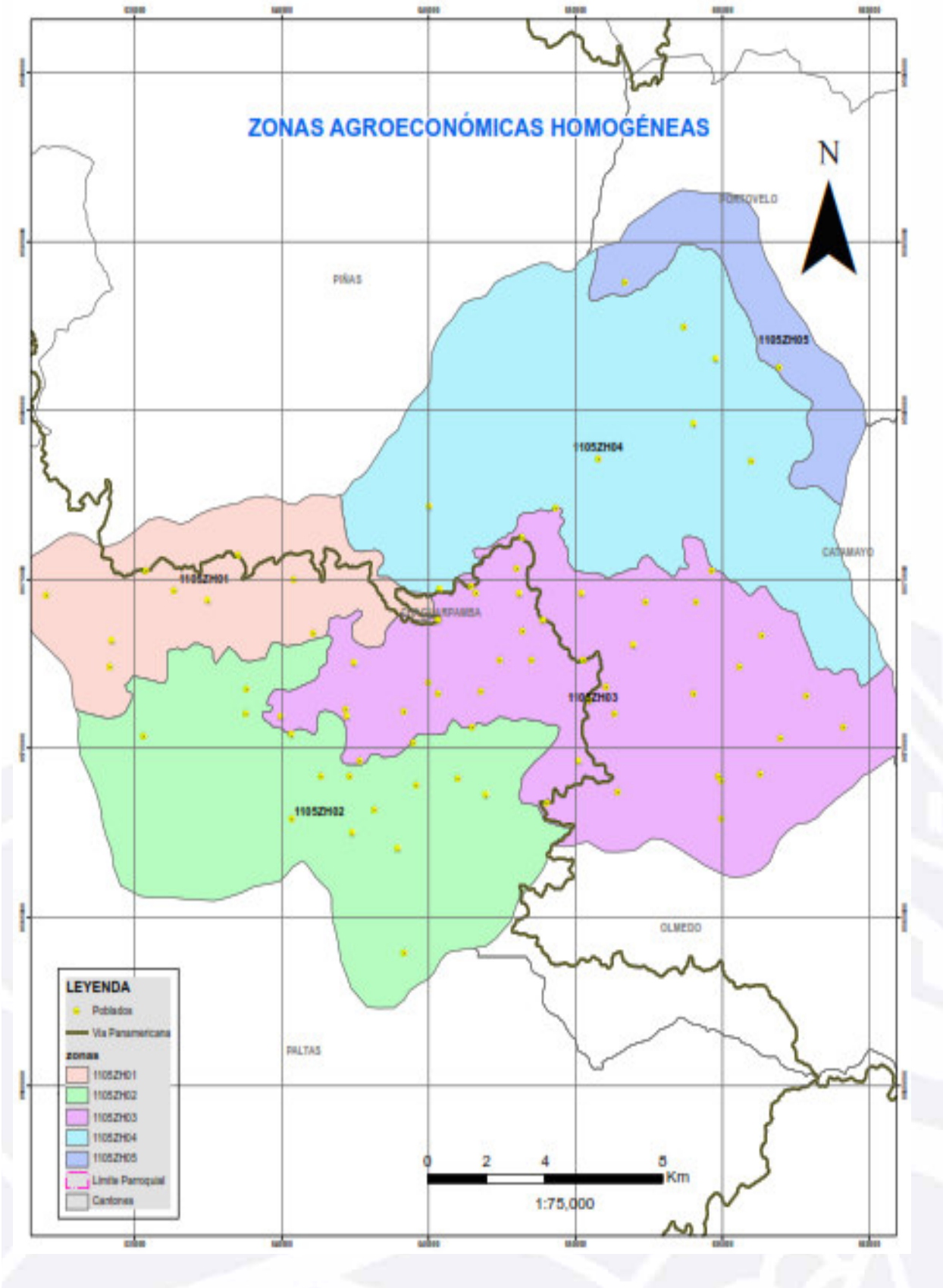
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.- Queda derogada la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 - 2023 DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA, publicada en el Registro Oficial bajo el Nro.250, 17 de Enero 2020 y todas las Ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opondan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. - Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2024-2025.

ANEXO 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



ANEXO 2: MATRIZ DE VALOR

Nombre agregación	1105ZH01		1105ZH02		1105ZH03		1105ZH04		1105ZH05	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	10521.05	0.00	8417.05	0.00	21042.10	0.00	8417.05	0.00	18938.10	0.00
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0.00	0.00	0.00	0.00	842.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ARROZ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BANANO	3682.00	4208.00	0.00	0.00	3156.00	3682.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CACAO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3682.00	4208.00	18938.10	19464.10
CAFÉ	4734.00	5261.05	3156.00	3682.00	3682.00	4208.00	2630.00	3156.00	0.00	0.00
CAMARONERA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAÑA DE AZÚCAR	3682.00	4208.00	2630.00	3156.00	3156.00	3682.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CHAPARRAL - PAJONAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CICLO CORTO	2104.00	2630.00	1263.03	1789.03	2104.00	2630.00	1052.00	1578.00	12625.05	13151.05
CONÍFERAS MADERABLES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FLOR SIN PROTECCIÓN	2630.00	3156.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FORESTAL DIVERSOS USOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FORESTAL MADERABLE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FORESTAL NO COMERCIALES	947.01	0.00	947.01	0.00	947.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FRUTALES PERMANENTES	4734.00	5261.05	0.00	0.00	0.00	0.00	2630.00	3156.00	18938.10	19464.10
FRUTALES SEMIPERMANENTES	3998.02	4524.02	2630.00	3156.00	3156.00	3682.00	2104.00	2630.00	0.00	0.00
HUERTA	3998.02	4524.02	0.00	0.00	2630.00	3156.00	2630.00	3156.00	18938.10	19464.10
OTRAS AREAS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0.00	0.00	3156.00	3682.00	3682.00	4208.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PALMA AFRICANA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PALMITO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PASTOS	2630.00	3156.00	2104.00	2630.00	1894.02	2420.02	1052.00	1578.00	6313.05	6839.05
PASTOS NATURALES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISCICOLA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TABACO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VEGETACIÓN NATURAL	842.02	0.00	842.02	0.00	842.02	0.00	842.02	0.00	842.02	0.00

ANEXO 3: COSTO DE MATERIALES

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	2.00
Cemento	Kg	0.16
Ripio Minado	m ³	19.17
Polvo de piedra	m ³	25.00
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.22
Piedra Molón	m ³	5.50
Clavos	Kg	2.20
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16.00
Columna, viga de madera rustica	m	4.50
Columna de caña guadua	m	1.50
Pared de madera rustica	m ²	8.00
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	100.00
Zinc	m ²	2.11
Galvalumen	m ²	7.00
Steel Panel	m ²	4.83
Adobe común	u	0.60
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	9.00

Arena Fina	m ³	25.00
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.49
Eternit	m ²	7.94
Ardex	m ²	3.64
Duratecho	m ²	6.00
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6.00
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5.00
Plástico Reforzado	m ²	3.20
Policarbonato	m ²	15.36
Bahareque	m ²	4.00
Latilla de caña	m ²	2.20
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.28
Alfajia	m (u)	1.50
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.28
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.28
Teja Lojana o Cuencana	U	0.49
Tira eucalipto	U	0.60
Tirafondo	U	0.10
Ladrillo Jaboncillo	U	0.38
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	41.50
Geomembrana HDPE 1000	m ²	4.94

MANO DE OBRA

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	4.14
Ay. de fierro	4.14
Ay. de carpintero	4.14
Albañil	4.19
Fierro	4.19
Maestro de obra	4.65
Chofer tipo D	4.65
Carpintero	4.19
Ay. de soldador	4.14
Operador de Retroexcavadora	4.65
Maestro estructura especializado	4.65
Maestro Soldador	4.65
Maestro Aluminiero	4.65
Ay. Aluminiero	4.14

Ay. Especializado	4.14
Instalador de perfilera aluminio	4.19

EQUIPO Y MAQUINARIA

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	0.50
Compactador mecánico	2.50
Volqueta 12 m ³	17.50
Concretera 1 Saco	5.00
Vibrador	4.00
Andamios	0.0625
Retroexcavadora	27.00
Soldadora Eléctrica 300 A	6.00
Taladro Pequeño	0.10
Camión Grúa	20.00

ANEXO 4: Tabla de Materiales Predominantes de Estructura

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
1	Hormigón Armado	76.39	49.87	83.34	86.81
2	Acero	75.31	78.73	82.15	85.58
3	Aluminio	93.47	97.71	101.96	106.21
4	Madera con tratamiento periódico (construcciones mayores a 39 m2)	58.74	61.41	64.08	66.75
5	Paredes soportantes	33.41	34.93	36.45	37.97
9	Otro	16.70	17.46	18.22	18.98
10	Madera	13.20	20.07	20.94	21.81

ANEXO 5: Tabla de Materiales Predominantes de Pared

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
0	No tiene	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Hormigón	44.69	46.72	48.76	50.79
2	Ladrillo o Bloque	23.39	24.45	25.52	26.58
3	Piedra	30.97	32.38	33.79	35.20
4	Madera	12.48	13.05	13.61	14.18
5	Metal	28.45	29.74	31.03	32.32

6	Adobo o tapia	29.26	30.59	31.92	33.25
7	Bahareque - caña revestida	12.48	13.05	13.61	14.18
8	Caña	12.48	13.05	13.61	14.18
9	Aluminio o vidrio	159.81	167.07	174.34	181.60
10	Plástico o Lana	7.50	7.84	8.18	8.52
99	Otro	3.75	3.92	1.09	4.26

ANEXO 6: Tabla de Materiales Predominantes de Cubierta

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
0	No tiene	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Losa de Hormigón	54.32	56.79	59.26	61.73
2	Asbesto cemento (Eternit, ardex, duratecho)	23.68	24.76	25.83	26.91
3	Teja	23.68	24.70	25.83	26.91
4	Zinc	14.26	14.90	15.55	16.20
5	Otros metales	71.50	74.75	78.00	81.25
6	Palma, paja	13.98	19.84	20.71	21.57
7	Plástico, policarbonato y similares	16.93	17.70	18.47	19.24
9	Otro	7.13	7.45	7.78	8.10

ANEXO 7: Tabla de Construcciones Agroindustriales

Valores en \$ x m2 Construcciones agroindustriales/materiales	Hormigón	Ladrillo o Bloque	Madera	Metal	Adobe tapia	Bahareque Caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
Establo ganado	56.12	56.12	48.10	55.63	32.79	25.16	16.44					
Establo medio o menor	56.12	56.12	48.10	55.63	32.79	25.16	16.44					
Sala de ordeño	56.12	56.12	48.10	55.63	32.79	25.16	16.44					
Galpón avícola	56.12	56.12	48.10	55.63	32.79	25.16	16.44					
Piscinas (camarón/piscícola)	11.27											
Estanque o reservorio	20.72							20.72				
Invernaderos								6.30	7.86	5.67	4.74	3.62
Tendales	30.37											

La “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA”, es dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba, a los ocho días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.

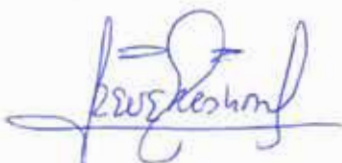


Sr. Víctor Hugo Largo Machuca
ALCALDE DE CHAGUARPAMBA



Ab. Virginia Irene Encalada Gallegos
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

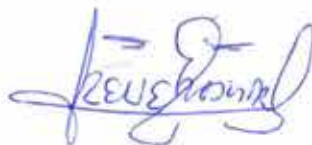
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Abogada Virginia Irene Encalada Gallegos, Secretaria General y de Concejo del Cantón Chaguarpamba, **CERTIFICO:** Que la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA”, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Chaguarpamba, en Sesión Ordinaria del jueves 30 de enero de dos mil veinticinco en su primer debate; y, en Sesión Ordinaria del sábado 08 de febrero de dos mil veinticinco, en su segundo debate, respectivamente.- Chaguarpamba, lunes diez de febrero de dos mil veinticinco.-



Ab. Virginia Irene Encalada Gallegos
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

RAZÓN.- Abogada Virginia Irene Encalada Gallegos, Secretaria General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba, una vez que la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025 DEL

CANTÓN CHAGUARPAMBA", ha sido aprobada por el Concejo Cantonal en dos debates; y, conforme a lo establecido en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. En la ciudad de Chaguarpamba, a los diez días del mes de febrero del año dos mil veinticinco, notifico con el decreto que antecede, al Señor Víctor Hugo Largo Machuca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba, en persona, a quien procedo a entregar tres ejemplares debidamente legalizados de la citada Ordenanza, para su sanción. - Chaguarpamba, lunes diez de febrero de dos mil veinticinco. -



Ab. Virginia Irene Encalada Gallegos
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA.- Señor Víctor Hugo Largo Machuca, Alcalde del Cantón Chaguarpamba, a los diez días del mes de febrero del año dos mil veinticinco, a las 11h56 minutos.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto he recibido tres ejemplares de la **"ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA"**, suscrito por la Secretaria General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba. SANCIONO expresamente su texto, una vez observado el trámite legal y que el mismo está de acuerdo con la Constitución, las Leyes de la República del Ecuador, por lo que dispongo su promulgación de conformidad con la ley, publíquese, difúndase y cúmplase.



Sr. Víctor Hugo Largo Machuca
ALCALDE DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO:

CERTIFICO: Que el día lunes 10 de febrero de 2025, el Señor Víctor Hugo Largo Machuca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba, sancionó, firmó y ordenó los trámites legales para la promulgación, de la **"ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA"**. Contenido en cincuenta fojas. - Lo certifico, Chaguarpamba, 10 de febrero de 2025.



Ab. Virginia Irene Encalada Gallegos
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

Abogada Virginia Irene Encalada Gallegos, Secretaria General y de Concejo, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chaguarpamba, certifico que el documento que antecede: **"ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN CHAGUARPAMBA"**, contenido en cincuenta fojas, es fiel copia de su original. Lo certifico. - Chaguarpamba 14 de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VIRGINIA IRENE
ENCALADA GALLEGOS**

Ab. Virginia Irene Encalada Gallegos
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA**LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025.****EXPOSICION DE MOTIVOS:**

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

Por el mismo mandato legal, el GAD Municipal de Valencia, debe recaudar los valores por dicho impuesto, ya que éste se convierte en uno de los principales rubros que componen su presupuesto para el ejercicio fiscal venidero, por lo que se debe proceder a emitir los valores del impuesto predial urbano, conforme a lo que dispone el Art. 502 del COOTAD, el mismo que manifiesta 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.

El impuesto predial no es otro que el tributo con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria, es una contribución que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble, ya sea vivienda, despacho, oficina, edificio, local comercial o terreno, con la municipalidad de su jurisdicción. Según el Art. 501 en concordancia con los Art. 514 y 515 del COOTAD, deben pagar todos los propietarios de predios ubicados dentro y fuera de las zonas urbanas, que estén dentro de una misma jurisdicción, conforme al Art. 512 y 523 ibídem, el impuesto predial se lo puede cancelar del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La inseguridad a causa del auge delincriminal, ha ocasionado una recesión económica, afectando al mercado inmobiliario, por lo que se ha presentado la necesidad de establecer mecanismos que coadyuven a mitigar en algo, la álgida situación socio económica de los habitantes del cantón Valencia.

Con fecha 25 de enero del 2023 se suscribió el contrato "Actualización del Catastro de Predios Urbanos y Automatización de los Procesos del Sistema Catastral Urbano del cantón Valencia, Provincia de Los Ríos", por un monto de USD. 267.837,16 (doscientos sesenta y siete mil ochocientos treinta y siete con 16/100 dólares de estados unidos de américa), sin incluir el IVA, con un tiempo de ejecución de 240 días, contados a partir de la entrega del anticipo.

La Dirección Financiera mediante oficio No. 2250-2024-CPA-DGF (E)-GADMCV de fecha 09 de mayo de 2024, solicita al Administrador de Contrato y Consultores que realicen las revisiones correspondientes, debido que existen reclamos administrativos ante la Dirección Financiera por parte de los contribuyentes que se sienten afectados por las dimensiones de terreno y que desde el 20 de febrero de 2024 se han presentado reclamos administrativos por las siguientes observaciones: 1.- las medidas de sus

predios no coinciden con las escrituras. 2.- Predios cancelados hasta el año 2023 y en el año 2024 no reflejan. 3.- Trámites de fraccionamientos realizados en el año 2023 y a la presente fecha no se encuentran con los nuevos propietarios.

Mediante oficio No. 248-GADMVCV-AJ-2024 de fecha 22 de mayo del 2024, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, mismo que emite pronunciamiento jurídico en el que se menciona en su recomendación que: *“amparado en los artículos 4, 12, 15, 22, 32 y 102 del Código Orgánico Administrativo, hace la devolución de los expedientes originales del contrato “Actualización del Catastro de Predios Urbanos y Automatización de los Procesos del Sistema Catastral Urbano del cantón Valencia, Provincia de Los Ríos; y solicita a usted en base al presente informe, disponga al administrador del contrato se subsane y corrija los errores que se evidencian de la información presentada, con la finalidad de que no se incurra en causales para iniciar una terminación de contrato en base a lo que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”*

Mediante Oficio #: 067 GADMVCV-ADM-CONT-CAT-URB-EB con fecha 3 de junio del 2024, suscrito por el arquitecto Edison Barahona Carranza, en calidad de Administrador del contrato LCC-GADMVCV-002-2022, “ACTUALIZACION DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS Y AUTOMATIZACION DE LOS PROCESOS DEL SISTEMA CATASTRAL URBANO DEL CANTON VALENCIA PROVINCIA DE LOS RIOS.” (...) se han realizado un sinnúmero de reuniones con varios técnicos, funcionarios y concejales del GAD Valencia con la finalidad de subsanar dichas observaciones, elevando a su conocimiento que los productos de la consultoría fueron entregados y recibidos en su debido momento, para lo cual existen las Actas Parciales de recepción, y solicita a la máxima autoridad la suspensión de la consultoría

Mediante Resolución Administrativa N° 064-2024-A de fecha 11 de junio del 2024, la máxima autoridad en el ejercicio de sus atribuciones y facultades legales. **RESOLVIÓ:**

Art. 1.- Aprobar y autorizar la suspensión del plazo contractual del proceso LCC-GADMVCV-002-2022, “ACTUALIZACION DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS Y AUTOMATIZACION DE LOS PROCESOS DEL SISTEMA CATASTRAL URBANO DEL CANTON VALENCIA PROVINCIA DE LOS RIOS.”, a partir de la presente fecha, en los términos solicitados y bajo informe favorable del administrador de contrato, en tal circunstancia las partes elaborarán y suscribirán un nuevo cronograma, teniendo el mismo valor contractual que sustituirá al precedente.

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Valencia, aprobó la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024-2025, utilizando productos generados dentro de la Consultoría PROCESO LCC-GADMVCV-002-2022, “ACTUALIZACION DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS Y AUTOMATIZACION DE LOS PROCESOS DEL SISTEMA CATASTRAL URBANO DEL CANTON VALENCIA PROVINCIA DE LOS RIOS.”, los cuales han sido objeto de observaciones por varias Direcciones y Unidades.

Ante las inconsistencias en la información generada en la consultoría antes mencionada, el Concejo Municipal en Resolución N° 066-023-2024, resolvió: “Notificar a la Contraloría General del Estado y emplear una Auditoría para una evaluación a la

Consultoría “Actualización de Catastros de Predios Urbanos y Automatización de los Procesos del Sistema Catastral Urbano del cantón Valencia-Provincia de Los Ríos”. Petición que fue direccionada al organismo de control, mediante oficio 577 GADMCV-A de fecha 06 de agosto del 2024.

Hay que recordar, que el espíritu de las leyes es velar por la seguridad de la sociedad, ya que de ella depende el correcto funcionamiento de formas de solidaridad, ya que es la guía que rige los valores humanos, teniendo como objetivo proteger todos los ámbitos que rodean a la sociedad, creando las instituciones jurídicas necesarias para alcanzar esos fines, además hay que considerar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Valencia, es un organismo autónomo con capacidad plena para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines, atender las necesidades de los vecinos, especialmente las derivadas de la convivencia de sus habitantes, es menester que el Concejo Municipal, analice la situación y elabore y apruebe una Ordenanza sustitutiva que de cierto modo brinde la oportunidad a la ciudadanía de cumplir con sus obligaciones tributarias.

El pleno del Concejo Municipal, analizará y socializará con los departamentos técnicos responsables de la valoración de los inmuebles, emisión de títulos, parte financiera y de planificación, junto al área jurídica, con la finalidad de obtener un cuerpo normativo cantonal, que norme y regule la determinación y valoración de los predios, sean éstos urbanos o rurales, para la aplicación del impuesto predial del siguiente bienio, es decir 2024-2025, por lo que se hace necesario aprobar dicha ordenanza, por lo tanto:

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.
- Que,** en este Estado de derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.
- Que,** el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.
- Que,** el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades,

pueblos y nacionalidades. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

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

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

- a) Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
- b) Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
- c) Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere

fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Art. 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como

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

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

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

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

Que, según lo dispuesto en el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización: 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, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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.

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.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requerirán para aplicar los elementos indicado en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

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.

- Que,** el Art. 561 ibídem señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;
- Que,** de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.
- Que,** el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria
- Que,** los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.
- Que,** el Art. 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: “Prioridad nacional. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la

Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.”

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

Que, el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que el suelo rural de expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

- Que,** es necesario tener en cuenta lo que dispone el Artículo 65 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la declaración de zonas especiales de interés social, que pueden realizar los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declarando zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo, cuyos espacios deben ser considerados en el cambio de uso de suelo de rural a urbano y de las exenciones de tributos, por ser zonas de interés social, lo que puede ocurrir dependiendo de la necesidad dentro del bienio.
- Que,** es necesario considerar lo que establece el Artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de que en la valorización del suelo, el anuncio de un proyecto obras, no es motivo de incremento del valor del suelo, disposición que conlleva el propósito de evitar el sobreprecio por el anuncio público de una obra, sea que la expropiación sea inmediata o futura.
- Que,** es necesario tener en cuenta las definiciones que proporciona la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el Artículo 4, que serán de mucha utilidad a la hora de hacer determinaciones en el catastro al referirse a lo urbano y rural y la necesidad de grabar a lo que se denomina como centros poblados, que se refiere el numeral 2 del antes citado artículo que lo define como: asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- Que,** se debe considerar lo que establece el Art. 31 de la Constitución en lo relativo a los asentamientos urbanos o rurales, con respecto al equilibrio entre lo urbano y lo rural.
- Que,** el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al gobierno central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.
- Que,** el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica: Que el catastro nacional integrado georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.
- Que,** el 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.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del sistema nacional de catastro integrado georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: para contribuir en la actualización del catastro nacional integrado georreferenciado, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la disposición transitoria tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del sistema nacional de catastro nacional integrado georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el consejo nacional de competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido catastro, a fin de que dicho consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, agrega como inciso final del artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la disposición transitoria única de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, señala.- Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los

bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del gobierno central.

Que, la disposición reformativa segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente: si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Que, la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en el Art. 58.1, establece: Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que, mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero del 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda ACUERDA expedir la "NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS", a su vez DEROGA los Acuerdos Ministeriales: Acuerdo Ministerial N° 029-16 de fecha 28 de julio del 2016; Acuerdo Ministerial N° 017-20 de fecha 12 de mayo del 2020; Acuerdo Ministerial N° 032-21 de fecha 16 de agosto del 2021; y todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Acuerdo.

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

EXPIDE:

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

CAPITULO I 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 2024–2025.

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas y centros poblados rurales urbanizados, señalados en la respectiva Ley de creación del Cantón Valencia y ordenanzas.

Art. 3.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 4.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 5.- DEL CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

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

Art. 7.- DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

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

Art. 8.- PROCESOS DE INTERVENCION TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al 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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a zona, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 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, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de zona para el inventario catastral será a partir del 51.

Cada predio deberá estar identificado en forma inequívoca mediante una clave catastral, conformada por dígitos siguiendo la siguiente estructura: uno para identificación de zona,

uno para identificación de sector, tres para identificación de manzana (en lo urbano) y polígono (en lo rural), tres para identificación del predio, y en el caso de que existan régimen de propiedad

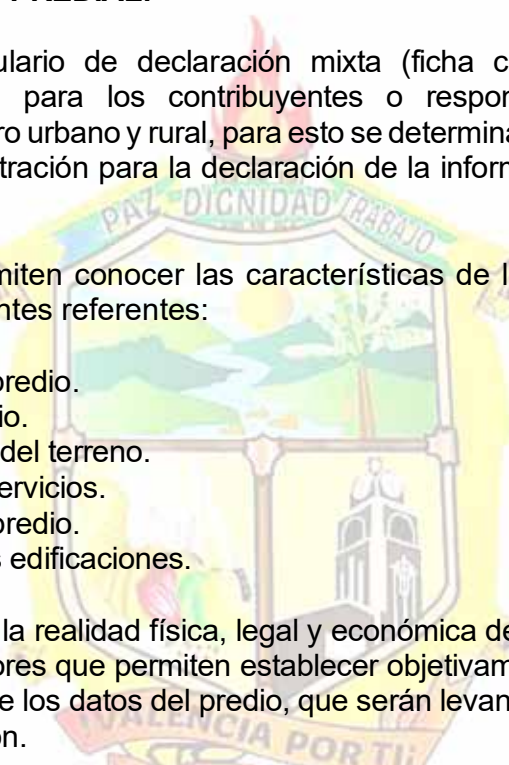
horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales: tres para unidad, tres para bloque y tres para piso.

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado propiedad horizontal, de acuerdo con la siguiente estructura: tres dígitos para identificación de bloque.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 9.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION 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 jefatura de 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.

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 gobierno autónomo descentralizado municipal, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

Art. 11.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad con lo señalado en el Art. 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, en concordancia con los Artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V, del Título I, del Libro II, del Código Tributario, con los siguientes motivos:

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

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia.

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Valencia.

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo (COA) en concordancia con la normativa tributaria vigente.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503 y 510 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (remuneración básica unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de sancionar la ordenanza, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año, esto es el 2025, no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior, es decir la RBU del 2024.

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.

Art. 16.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al principio de coordinación que establece la Constitución en el Art. 226, para el cumplimiento de sus fines y las reglas relativas procedimientos comunes que contiene el Art. 5 del Código de Planificación y de las Finanzas Públicas y el Art. 3 del COOTAD, que se refiere a los principios que gobierna la autoridad y las potestades públicas, en los gobiernos autónomos descentralizados, sin perjuicio de suscribir convenios entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004 - 44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, inclusive para su recaudación.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera municipal ordenará a la oficina de rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios, la Tesorería municipal establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos, 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita, pago de tasas por servicios técnicos y administrativos y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad, otorgado por la Tesorería Municipal. En caso de que las certificaciones sean solicitadas por terceras personas el requerimiento debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 25.- 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. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo; y, la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) El impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata, o declaración de desarrollo y construcción prioritaria, según Art. 64 de la LOOTUGS.
- d) Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- a) **Valor de predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el Concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el suelo urbano.

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

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-2025												
PARROQUIAS URBANAS VALENCIA-LA UNION-NUEVA UNION												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99,29	100,00	99,11	98,75	94,84	99,26	90,04	95,21	99,80	97,37	141
	DEFICIT	0,71	0,00	0,89	1,25	5,16	0,74	9,96	4,79	0,20	2,63	
SH 2	COBERTURA	96,55	97,05	93,27	98,69	72,62	84,81	46,12	55,23	95,38	82,19	52
	DEFICIT	3,45	2,95	6,73	1,31	27,38	15,19	53,88	44,77	4,62	17,81	
SH 3	COBERTURA	85,08	94,57	85,25	79,48	52,35	74,89	28,30	30,36	97,70	69,78	61
	DEFICIT	14,92	5,43	14,75	20,52	47,65	25,11	71,70	69,64	2,30	30,22	
SH 4	COBERTURA	75,55	97,02	67,44	58,79	36,56	41,21	14,88	13,40	98,70	55,95	43
	DEFICIT	24,45	2,98	32,56	41,21	63,44	58,79	85,12	86,60	1,30	44,05	
SH 5	COBERTURA	16,78	87,54	82,42	78,25	32,50	61,81	9,56	6,38	96,63	52,43	64
	DEFICIT	83,23	12,46	17,58	21,75	67,50	38,19	90,44	93,63	3,38	47,57	
SH 6	COBERTURA	5,44	76,77	61,82	55,64	29,24	25,49	3,56	3,49	95,35	39,64	55
	DEFICIT	94,56	23,23	38,18	44,36	70,76	74,51	96,44	96,51	4,65	60,36	
SH 7	COBERTURA	0,70	52,81	42,96	26,76	21,62	15,66	3,77	2,03	95,55	29,10	71
	DEFICIT	99,30	47,19	57,04	73,24	78,38	84,34	96,23	97,97	4,45	70,90	
SH 8	COBERTURA	1,35	3,16	37,73	21,81	17,51	12,76	0,87	1,31	70,18	18,52	55
	DEFICIT	98,65	96,84	62,27	78,19	82,49	87,24	99,13	98,69	29,82	81,48	
SH 9	COBERTURA	0,00	8,90	21,15	17,23	14,09	4,92	0,00	0,00	60,10	14,04	39
	DEFICIT	100,00	91,10	78,85	82,77	85,91	95,08	100,00	100,00	39,90	85,96	
SH 10	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	15
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	99,20	100,00	100,00	100,00	100,00	99,91	
CIUDAD	COBERTURA	38,07	61,78	59,12	53,54	37,21	42,08	19,71	20,74	80,94	45,91	596
	DEFICIT	61,93	38,22	40,89	46,46	62,79	57,92	80,29	79,26	19,06	54,09	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-2025												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "EL VERGEL"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	83,54	94,51	100,00	100,00	56,86	96,29	19,29	46,86	100,00	77,48	14
	DEFICIT	16,46	5,49	0,00	0,00	43,14	3,71	80,71	53,14	0,00	22,52	
SH 2	COBERTURA	59,24	45,14	95,24	80,00	35,70	67,43	8,10	9,14	79,05	53,23	21
	DEFICIT	40,76	54,86	4,76	20,00	64,30	32,57	91,90	90,86	20,95	46,77	
SH 3	COBERTURA	19,49	7,14	51,79	39,14	21,83	21,00	3,43	1,71	54,29	24,42	14
	DEFICIT	80,51	92,86	48,21	60,86	78,17	79,00	96,57	98,29	45,71	75,58	
CIUDAD	COBERTURA	54,09	48,93	82,34	73,05	38,13	61,57	10,27	19,24	77,78	51,71	49
	DEFICIT	45,91	51,07	17,66	26,95	61,87	38,43	89,73	80,76	22,22	48,29	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-2025												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "LA CADENA"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	78,51	100,00	100,00	100,00	35,31	81,71	70,86	13,71	96,00	75,12	7
	DEFICIT	21,49	0,00	0,00	0,00	64,69	18,29	29,14	86,29	4,00	24,88	
SH 2	COBERTURA	14,17	74,63	82,14	80,86	23,37	69,14	7,14	3,43	73,14	47,56	14
	DEFICIT	85,83	25,37	17,86	19,14	76,63	30,86	92,86	96,57	26,86	52,44	
SH 3	COBERTURA	3,82	9,54	63,46	55,08	18,89	24,31	3,69	1,85	48,00	25,40	13
	DEFICIT	96,18	90,46	36,54	44,92	81,11	75,69	96,31	98,15	52,00	74,60	
CIUDAD	COBERTURA	32,17	61,39	81,87	78,65	25,86	58,39	27,23	6,33	72,38	49,36	34
	DEFICIT	67,83	38,61	18,13	21,35	74,14	41,61	72,77	93,67	27,62	50,64	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-2025												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "CHIPE"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	68,40	87,20	93,75	100,00	52,80	93,50	24,00	87,00	100,00	78,52	4
	DEFICIT	31,60	12,80	6,25	0,00	47,20	6,50	76,00	13,00	0,00	21,48	
SH 2	COBERTURA	15,60	100,00	81,25	81,50	23,90	93,50	0,00	6,00	86,50	54,25	8
	DEFICIT	84,40	0,00	18,75	18,50	76,10	6,50	100,00	94,00	13,50	45,75	
SH 3	COBERTURA	12,40	70,93	41,67	36,67	16,27	45,33	4,00	0,00	56,00	31,47	6
	DEFICIT	87,60	29,07	58,33	63,33	83,73	54,67	96,00	100,00	44,00	68,53	
CIUDAD	COBERTURA	32,13	86,04	72,22	72,72	30,99	77,44	9,33	31,00	80,83	54,75	18
	DEFICIT	67,87	13,96	27,78	27,28	69,01	22,56	90,67	69,00	19,17	45,25	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-2025												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "COSTA AZUL"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	47,20	77,78	47,22	64,00	30,84	0,00	24,44	18,67	74,67	42,76	9
	DEFICIT	52,80	22,22	52,78	36,00	69,16	100,00	75,56	81,33	25,33	57,24	
SH 2	COBERTURA	32,08	74,78	47,62	50,67	27,89	0,00	8,00	8,00	80,19	36,58	21
	DEFICIT	67,92	25,22	52,38	49,33	72,11	100,00	92,00	92,00	19,81	63,42	
SH 3	COBERTURA	12,40	20,80	25,00	49,33	11,33	0,00	0,00	0,00	36,00	17,21	6
	DEFICIT	87,60	79,20	75,00	50,67	88,67	100,00	100,00	100,00	64,00	82,79	

CIUDAD	COBERTURA	30,56	57,79	39,95	54,67	23,35	0,00	10,81	8,89	63,62	32,18	36
	DEFICIT	69,44	42,21	60,05	45,33	76,65	100,00	89,19	91,11	36,38	67,82	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-2025												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "MONTE NUEVO"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	90,40	93,60	100,00	81,50	40,40	0,00	27,75	61,00	67,00	62,41	8
	DEFICIT	9,60	6,40	0,00	18,50	59,60	100,00	72,25	39,00	33,00	37,59	
SH 2	COBERTURA	16,67	54,13	58,33	53,33	22,00	0,00	4,00	8,00	24,67	26,79	6
	DEFICIT	83,33	45,87	41,67	46,67	78,00	100,00	96,00	92,00	75,33	73,21	
CIUDAD	COBERTURA	53,54	73,87	79,17	67,42	31,20	0,00	15,88	34,50	45,84	44,60	14
	DEFICIT	46,47	26,14	20,84	32,59	68,80	100,00	84,13	65,50	54,17	55,40	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-2025												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "SAN PEDRO DE LA Y"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	24,80	100,00	100,00	93,14	75,66	0,00	67,43	65,71	100,00	69,64	7
	DEFICIT	75,20	0,00	0,00	6,86	24,34	100,00	32,57	34,29	0,00	30,36	
SH 2	COBERTURA	14,88	77,44	65,00	59,20	42,64	0,00	16,80	28,80	100,00	44,97	10
	DEFICIT	85,12	22,56	35,00	40,80	57,36	100,00	83,20	71,20	0,00	55,03	
SH 3	COBERTURA	12,40	12,40	37,50	12,00	34,00	0,00	12,00	12,00	100,00	25,81	2
	DEFICIT	87,60	87,60	62,50	88,00	66,00	100,00	88,00	88,00	0,00	74,19	
CIUDAD	COBERTURA	17,36	63,28	67,50	54,78	50,77	0,00	32,08	35,50	100,00	46,81	19
	DEFICIT	82,64	36,72	32,50	45,22	49,23	100,00	67,92	64,50	0,00	53,19	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-2025												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "FEDERICO INTRIAGO"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	0,00	100,00	100,00	100,00	73,40	0,00	87,50	80,00	100,00	71,21	4
	DEFICIT	100,00	0,00	0,00	0,00	26,60	100,00	12,50	20,00	0,00	28,79	
SH 2	COBERTURA	0,00	29,92	30,00	28,80	80,00	0,00	38,40	14,40	28,80	27,81	5
	DEFICIT	100,00	70,08	70,00	71,20	20,00	100,00	61,60	85,60	71,20	72,19	
CIUDAD	COBERTURA	0,00	64,96	65,00	64,40	76,70	0,00	62,95	47,20	64,40	49,51	9
	DEFICIT	100,00	35,04	35,00	35,60	23,30	100,00	37,05	52,80	35,60	50,49	

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas o por sectores homogéneos.

Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR DE SUELO URBANO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA					
N°	EJES VALENCIA				VALOR M2
1	Av. 13 de Diciembre desde Av. Arcos Pérez hasta General Enríquez				184,50
2	Av. 13 de Diciembre desde Gral. Enríquez hasta Ing. Páez				147,60
3	Av. 13 de Diciembre desde Ing. Páez hasta Décima				123,00
4	Av. 13 de Diciembre desde Décima hasta Isla San Cristóbal				86,10
5	Av. 13 de Diciembre desde Arcos Pérez hasta Nicolás Altamirano				129,15
6	Av. 13 de Diciembre desde Nicolás Altamirano hasta Hcda. San Francisco/Final Lot. "San Francisco II"				86,10
7	Av. García Moreno desde Av. Arcos Pérez hasta General Enríquez				98,40
8	Av. García Moreno desde General Enríquez hasta Ing. Páez				86,10
9	Av. Simón Bolívar desde 2 de Agosto hasta Jorge Herrera Cruz				129,15
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	10,00	86,10	9,14	78,70	119
2	9,10	73,80	8,28	67,15	34
3	8,21	65,19	7,35	58,36	35
4	7,34	57,81	6,48	51,04	20
5	6,45	50,43	5,59	43,71	32
6	5,58	43,05	4,85	37,42	33
7	4,69	35,67	3,93	29,89	45
8	3,81	29,52	3,07	23,79	10
9	2,76	22,76	2,38	19,62	3
10	1,41	17,22	1,41	17,22	14

VALOR DE SUELO URBANO AREA URBANA DE LAS PARROQUIAS LA UNION-NUEVA UNION					
N°	EJES PARROQUIAS LA UNION-NUEVA UNION				VALOR M2
10	Av. 13 de Diciembre desde Hcda. San Francisco hasta Entrada a la Parroquia La Unión (calle de acceso Lotización "Zambrano")				45,78
11	Av. 16 de Agosto desde calle de acceso a Lot. "Zambrano" hasta Proy. Eugenio Espejo/Callejón				73,19
12	Av.16 de Agosto desde Proy. Eugenio Espejo/Callejón hasta Mz.05 Parr. Nueva Unión				47,10
13	Av. 28 de Agosto desde Mz. 05 Parroquia Nueva Unión hasta Calle Gil Recalde				73,19
14	Av. 28 de Agosto desde calle Gil Recalde hasta Final Lot. Reina Victoria y Concepción				51,05
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	9,72	67,65	9,14	63,61	22
2	8,98	62,73	8,30	57,98	18
3	8,19	56,58	7,45	51,47	26
4	7,26	50,43	6,48	45,01	23
5	6,38	43,05	5,62	37,92	32
6	5,53	35,67	4,84	31,22	22
7	4,71	28,29	3,87	23,24	26
8	3,81	22,14	2,96	17,20	45
9	2,91	17,04	2,21	12,94	36
10	1,56	12,85	1,56	12,85	1

VALOR SUELO URBANO AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO EL VERGEL					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	8,88	32,45	7,07	25,83	14
2	6,85	24,60	5,09	18,28	21
3	4,92	14,76	3,44	10,32	14

VALOR SUELO URBANO AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
---	--	--	--	--	--

LA CADENA					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	7,71	15,72	6,27	12,78	7
2	5,97	11,24	4,48	8,44	14
3	4,10	7,85	2,76	5,28	13

VALOR SUELO URBANO					
AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
CHIPE					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	7,25	11,81	6,95	11,32	4
2	6,12	9,23	5,13	7,73	8
3	4,65	6,77	3,82	5,56	6

VALOR SUELO URBANO					
AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
COSTA AZUL					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	6,96	14,90	5,86	12,55	9
2	5,43	12,00	4,20	9,28	21
3	3,65	8,70	3,01	7,17	6

VALOR SUELO URBANO					
AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
MONTE NUEVO					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	8,00	15,72	5,90	11,59	8
2	5,48	11,07	3,01	6,08	6

VALOR SUELO URBANO					
AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
SAN PEDRO DE LA Y					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS

1	7,24	15,72	5,90	12,81	7
2	5,46	12,30	4,15	9,35	10
3	3,84	9,00	3,12	7,31	2

VALOR SUELO URBANO					
AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
FEDERICO INTRIAGO					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	6,53	15,72	5,97	14,37	4
2	4,42	12,30	2,72	7,57	5

En los macrolotes. existentes en la cabecera cantonal, parroquias La Unión y Nueva Unión, que sean mayores o iguales a 7.000,00m², y menores o iguales a 15.000 m² el valor del suelo urbano será de USD 5,00 por m²; mientras que los lotes que sean mayores a 15.000 m² el valor del m² será de USD 2,00.

En los macrolotes que se encuentren ubicados en los Centros Poblados Rurales Urbanizados, que sean mayores o iguales a 7.000,00m², y menores o iguales a 15.000 m² el valor del suelo urbano será de USD 2,50 por m²; mientras que los lotes que sean mayores a 15.000 m² el valor del m² será de USD. 1,00.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa municipal de valoración individual por predio.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

Para pagos de expropiaciones, no se considerará los valores que los propietarios busquen intencionalmente incrementar en base avalúos que realicen peritos externos, salvo que, estos avalúos consten en el bienio anterior.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMETRICOS		COEFICIENTE	
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO		1.00	a 0.9400
	0.0909		0.9400
	0.1000		0.9475

0.1111	0.1249	0.9550
0.1250	0.1428	0.9625
0.1429	0.1666	0.9700
0.1667	0.1990	0.9775
0.1991	0.2490	0.9850
0.2491	0.3320	0.9925
0.3321	10.0000	1.0000
1.2.- FORMA	1.00	a 0.9400
REGULAR		1.0000
IRREGULAR		0.9700
MUY IRREGULAR		0.9400
1.3.- SUPERFICIE	1.00	a 0.9400
0.00	50.00	1.0000
50.01	250.00	0.9900
250.01	500.00	0.9800
500.01	1000.00	0.9700
1000.01	2500.00	0.9600
2500.01	5000.00	0.9500
5000.01	en adelante	0.9400
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.00	a 0.9500
ESQUINERO		1.0000
INTERMEDIO		0.9900
INTERIOR		0.9500
EN CABECERA		1.0000
EN CALLEJON		0.9700
MANZANERO		1.0000
2.- TOPOGRAFICOS		COEFICIENTE
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.00	a 0.9500
SECO		0.9900
HUMEDO		0.9900
INUNDABLE		0.9700
CENAGOSO		0.9500
2.2.-TOPOGRAFIA	1.00	a 0.9500
A NIVEL		1.0000
SOBRE NIVEL		0.9800
BAJO NIVEL		0.9800
ACCIDENTADO		0.9600
ESCARPADO HACIA ARRIBA		0.9500
ESCARPADO HACIA ABAJO		0.9500
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.00	a 0.8800
RED PÚBLICA DE AGUA		
ALCANTARILLADO		
ENERGIA ELECTRICA		
TODOS LOS SERVICIOS		1.0000
MENOS UN SERVICIO BASICO		0.9600

MENOS DOS SERVICIOS BASICOS			0.9200
NINGUN SERVICIO BASICO			0.8800
3.2.-VIAS	1.00	a	0.8800
ASFALTO			1.0000
HORMIGON			1.0000
ADOQUIN			1.0000
LASTRE			0.9200
TIERRA			0.8800
OTROS			0.8800
3.3.- USO DE VIAS	1.00	a	0.9800
VEHICULAR			1.0000
PEATONAL			0.9800
3.4.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.00	a	0.9300
ACERAS			
BORDILLOS			
TELEFONO			
RECOLECCION DE BASURA			
ASEO DE CALLES			
TODOS LOS ITEM			1.0000
MENOS UN ITEM			0.9860
MENOS DOS ITEM			0.9720
MENOS TRES ITEM			0.9580
MENOS CUATRO ITEM			0.9440
NINGUN ITEM			0.9300

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

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

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

Dónde:

VI	=	VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh	=	VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa	=	FACTOR DE AFECTACION
S	=	SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones. -

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

FACTORES DE REPOSICION										
Columnas Y Pilastras	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Fina	Caña	Ladrillo Bloque	Madera Común			
	0,00000	3,55818	0,09652	0,27724	0,00758	0,05076	0,11885			
Vigas Y Cadenas	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña					
	0,00000	3,53747	0,09219	0,05076	0,00514					
Entre Pisos	No tiene	Losa Hor. Armado	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Caña				
	0,0000	0,66954	0,32434	0,22214	0,09530	0,01773				
Paredes	Bloque	Ladrillo	Madera Fina	Madera Común	Caña					
	0,12765	0,17896	0,23324	0,10004	0,01855					
Escalera	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Madera Fina	Ladrillo	Hormigón Simple			
	0,00000	0,62690	0,34059	0,10505	0,24488	0,18789	0,4800			
Cubierta	Estereo Estructura	Losa Hor. Armado	Vigas Metálicas	Madera Fina	Madera Común	Caña				

Estructura	0,10654	0,70311	0,09679	0,08880	0,01773	0,00555				
Revestimiento	Tabla	Arena Cemento	Mármol	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Parquet	Vinil	Porcelanato	Cemento Alisado	Marmeton
Pisos	0,09990	0,05861	0,38743	0,18830	0,15229	0,12698	0,31731	0,22891	0,06768	0,17774
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Mármol	Porcelanato	Grafiado	Piedra o	
Interior	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,22891	0,3046	0,3046	
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Porcelanato	Aluminio	Grafiado	Piedra o Ladri. Ornam	
Exterior	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,22891	0,30458	0,30458	0,30458	
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Grafiado Piedra o ladrillo ornamental	Mármol	Porcelanato	Marmeton
Escalera	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,30458	0,38743	0,2289	0,1777
Tumbados	No tiene	Madera Fina	Enlucidos Arena-Ceme	Fibra Sintética	Estuco Fibro-Cemen	Grafiado	Gypsum	Champeado		
	0,00000	0,25097	0,06159	0,14214	0,13808	0,31988	0,14660	0,06457		
Cubierta	Enlucidos Arena- Ceme	Teja	Fibro Cemento	Galvalume	Zinc	Galvalume Teja	Policarbonato	Baldosa Cerámica	Paja	
	0,06159	0,18911	0,05279	0,05550	0,05022	0,06119	0,2091	0,1883	0,0376	
Puertas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF	Tol Hierro	Hierro Madera	Enrollable	Madera Malla	
	0,0000	2,43895	1,95121	1,01527	1,01527	2,01429	1,61915	0,81777	1,3121	
Ventanas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Hierro Madera	Hierro	Enrollable			
	0,00000	1,21941	0,97561	0,69147	0,80964	0,34424	0,81777			
Cubre	No tiene	Aluminio	Hierro	Enrollable						
Ventanas	0,00000	0,69147	0,34424	0,81777						
Closets	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF					
	0,0000	1,27017	1,02366	0,76050	0,5584					
Sanitarias	No tiene	Pozo Ciego	Canalización Aguas Serv	Canalización Aguas Lluvia	Canalización Combinada	Caja Revisión	Acometida Aguas	Agua Potable		
	0,00000	0,90928	0,05591	0,03682	0,04643	0,6315	0,0329	0,1994		
Baños	No tiene	Letrina	Común	Medio Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	mas de 4 Baños	
	0,00000	1,60765	1,84102	1,78633	2,54819	5,09625	7,64444	10,19250	12,74069	

Eléctricas	No tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas	Luces Tomacorrientes	Timbres	Teléfono TV	Tableros o Switch		
	0,00000	0,00826	0,00921	0,01015	0,28373	0,28373	0,28373	0,5920		
Especiales	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna Turco	Barbacoa					
	0,00000	0,00000	3,34362	3,23641	2,30128					

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL							
A	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,46	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20

89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20
----	------	------	------	------	------	------	------

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro X constante de correlación del valor de número de pisos X el factor de depreciación X factor de estado de conservación; siendo los coeficientes de número de pisos: Para un piso 18.10; y, para dos pisos o más 18.67.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION		
AFECTACIÓN		
Estable	A reparar	Total
1	0.84	0

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

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes vigentes.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2°/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

Para los contribuyentes comprendidos en la letra **b)**, el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el plan de uso y gestión del suelo.

Art. 30.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la siguiente tabla progresiva, calculada sobre el valor de la propiedad.

FRACCIÓN BÁSICA	EXCESO HASTA	IMPUESTO SOBRE FRACCIÓN BÁSICA	IMPUESTO SOBRE FRACCIÓN EXCEDENTE X 1000
-	11.500,00	11,00	0,25
11.500,01	30.000,00	13,88	1,00
30.000,01	50.000,00	32,37	1,05
50.000,01	75.000,00	53,37	1,10
75.000,01	105.000,00	80,87	1,15
105.000,01	140.000,00	115,37	1,20
140.000,01	180.000,00	157,37	1,25
180.000,01	220.000,00	207,37	1,30
220.000,01	350.000,00	259,37	1,35
350.000,01	En adelante	434,87	1,40

Art. 32.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del 2‰ (dos por mil) 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. 33.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 34.- 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 lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

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

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

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

Art. 36.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Es responsabilidad indelegable del Director de Catastros, establecer procedimientos para mantener actualizado el catastro inmobiliario a través de la remisión de información de: contribuyentes, direcciones y unidades municipales u otras instituciones públicas y privadas.

Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado o de construcción, el Director de Catastros deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo, mismo que deberá ser archivado conforme lo dispone el artículo 8 de la Norma Técnica Nacional de Catastros.

El Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio.

Los trámites catastrales para la actualización y mantenimiento de los datos cartográficos catastrales deben motivarse a través de levantamientos planimétricos entregados a la autoridad municipal o metropolitana correspondiente en formato digital. Estos archivos se almacenarán en un repositorio pasivo de información digital que sustentará la

actualización y el mantenimiento catastral efectuado, dicho repositorio formará parte del Sistema de Información Local Municipal (SIL). Para el cumplimiento de la disposición transcrita, para la gestión catastral urbana, los usuarios y/o contribuyentes, deberán presentar el correspondiente registro de solar, elaborado por la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural del GADMCV; además las construcciones que se están realizando sin permiso le corresponde al usuario hacer la respectiva regulación en la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural para el respectivo control y actualización en la Unidad de Catastro.

A la Dirección Financiera, a la Unidad de Tesorería y a la Unidad de Rentas les corresponde, la verificación de la determinación tributaria del impuesto predial, la cual debe ajustarse a la tabla progresiva aprobada para el efecto, posteriormente a la emisión se revisarán o comprobarán que lo generado en el sistema informático, respecto a las deducciones, rebajas y exoneraciones estén bien liquidadas.

A la Dirección Financiera a través de la Tesorería municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente. Así también le corresponde resolver mediante resolución motivada, los reclamos.

A la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, le corresponde comunicar a manera de reportes con documentos de soporte todos los trámites de permisos de construcción, estos reportes se los hará por medios escritos e informáticos de manera mensual. Además es responsabilidad de esta unidad mantener actualizada la cartografía urbana y de centros poblados del cantón valencia, actualizaciones que serán entregadas hasta el 30 de junio de cada año a la Unidad de Avalúos y Catastros en digital e impresa con firma de responsabilidad.

A la Dirección de Obras Públicas Municipal, le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la contribución especial de mejoras, estos reportes se los remitirá por medios informáticos y escritos de manera mensual al Concejo Municipal, los mismos que serán procesados por la Unidad de Tecnología Informática una vez que se haya expedido la Ordenanza respectiva, correspondiéndole a esta Unidad realizar los cálculos y prorrateos respectivos para los cobros establecidos. Además, está información será entregada con copia a la Unidad de Avalúos y Catastros para la correspondiente actualización catastral por obra pública realizada.

La Dirección de Obras Públicas Municipales deberá en forma obligatoria hasta el 30 de junio de cada año entregar a la Unidad de Avalúos y Catastros los valores o precios unitarios de rubros de materiales de construcción calculados mediante la aplicación de simulación de presupuestos de obra de diferentes sistemas constructivos, mismos que serán utilizados para el cálculo del valor metro cuadrado de construcción; para esto la unidad de avalúos y catastros hará llegar el requerimiento respectivo que incluirá rubros, superficies de presupuestos de obra, tipología y características de las edificaciones. Además, deberá facilitar cualquier información adicional sobre rubros de construcción cuando la Unidad de Avalúos y Catastros lo requiera.

A Asesoría Jurídica, le corresponde informar a manera de reportes mensualmente con documentos de soporte todos los actos que afecten a los predios de manera particular, tales como: expropiaciones, permutas, compensaciones, venta de bienes mostrencos o

excedentes municipales entre otros actos. Corresponde además al Procurador Síndico legalizar todos y cada uno de los bienes inmuebles de propiedad del G.A.D. Asimismo entregará mensualmente a la Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, los títulos de propiedad de bienes inmuebles que se encuentren legalizados o se legalicen.

A la Jefatura de Planeamiento Urbano y Rural le corresponde certificar antes de la construcción de una obra municipal a favor de la comunidad, que los lugares donde se construirá la obra corresponden a bienes de uso público, de los determinados en el Art. 417 del COOTAD. Si la obra se ejecutare en los bienes afectados al servicio público (Art. 418 del COOTAD) o en bienes de dominio privado (Art. 419 del COOTAD) la certificación le corresponderá emitir a la empresa pública propietaria del bien o a la Unidad de Avalúos y Catastros, si los bienes correspondieren al patrimonio de la Municipalidad del cantón Valencia.

La Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, entregará mensualmente con documentos de soporte todos los actos contractuales que tengan relación con bienes inmuebles de propiedad municipal.

Al Registro Municipal de la Propiedad del cantón Valencia y a las Notarías les corresponde remitir a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán la Unidad de Avalúos y Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

La Tesorería Municipal tendrá la obligación de verificar que las exenciones, exoneraciones y rebajas sean conforme a la Ley, de lo contrario podrá objetar cualquier reclamo que no considere acorde con el derecho.

El Jefe de la Unidad de Tecnología Informática será responsable de verificar la parametrización de todos y cada uno de los rubros y valores contemplados en la presente Ordenanza.

A la Unidad de Tecnología Informática (Sistemas), le corresponderá remitir periódicamente la información catastral (bases de datos alfanuméricas, digitales, gráficas y documentales) conforme lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-003-A (o aquellos Acuerdos que lo vayan a suplir a futuro), así como de otros cuerpos legales, a las entidades o instituciones que requieran información de las bases catastrales alfanuméricas y gráficas. Para la remisión de información al ente rector de catastro, debe tener en cuenta lo dispuesto en el anexo D de la Norma Técnica Nacional de Catastros (Especificaciones para la transferencia de información entre los GADs Municipales y Metropolitanos y el MIDUVI).

Así también la Unidad de Tecnología Informática (Sistemas) previo a la emisión de títulos de crédito por concepto de impuesto predial urbano, facilitará a las unidades

correspondientes un catastro donde consten todos los hechos generadores del impuesto predial urbano y la correspondiente determinación tributaria.

A la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda, le corresponde informar por escrito mensualmente al Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre la legalización de bienes inmuebles urbanos, adjuntando en cada caso levantamientos planimétricos en físico y digital de ser el caso.

A la Unidad de Gestión Ambiental, le corresponde entregar hasta el 30 de noviembre de cada año, información sobre los sectores donde se brinde el servicio de recolección de basura y aseo de calles.

La Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Valencia, hasta el 30 de noviembre de cada año, entregará información sobre los sectores donde exista la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado, así como información sobre los usuarios de los mismos.

Las demás direcciones, unidades, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar mensualmente por escrito a la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Art. 37.- SANCIONES. - Los Directores, Jefes, Servidores, Gerentes de Empresas Públicas del GADM de Valencia que incumplan con lo dispuesto en el artículo 36, serán sancionados mensualmente con el 10% de la R.B.U.

La sanción por incumplimiento al Registrador (a) de la Propiedad del cantón Valencia, se encuentra establecida en el artículo 525 del COOTAD.

El Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, informará al Director de Catastros sobre el cumplimiento o no de lo dispuesto en el artículo 36, quien a su vez previo proceso administrativo, informará al Comisario Municipal sobre la infracción a las Ordenanzas Municipales para que aplique la sanción correspondiente, misma que será informada a la Dirección Financiera, para que realice el proceso de emisión y recaudación correspondiente.

Art. 38.- PARAMETRIZACION DE SISTEMAS. - Corresponde a la Unidad de Tecnología Informática parametrizar el sistema informático conforme la presente ordenanza, posterior a esto la Unidad de Rentas realizará la correspondiente emisión tributaria predial. Así también la Unidad de Tecnología Informática, deberá adecuar el sistema informático para procesos de reliquidaciones de impuestos y tasas correspondientes a emisiones tributarias de años actuales y anteriores.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA: Las Direcciones y las áreas administrativas inmersas en la presente Ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Valencia, se encargarán de la aplicación, ejecución e implementación de la presente ordenanza.

SEGUNDA: En caso de que la exoneración por tercera edad, sea solicitada por terceras personas, se requerirá adicionalmente la certificación del Registro Civil, Identificación y Cedulación, sin perjuicio de que la municipalidad pueda adquirir una herramienta

tecnológica o pueda acceder a datos en tiempo real de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP.

TERCERA: Debido a que hay personas que han cancelado provisionalmente con recibos por impuestos de predios urbanos, una vez que dicho contribuyente se acerque a retirar su título definitivo o deba pagar alguna reliquidación si lo hubiera, estará exento del pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos, por la emisión del título respectivo, mismo que será entregado sin necesidad de realizar el reclamo administrativo.

En caso de existir reclamos administrativos entre la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2024-2025 que se deroga y la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2024-2025, deberán ser presentados ante la Dirección Financiera quien resolverá acorde lo que dispone la normativa tributaria y demás leyes conexas.

CUARTA: Se dispone al Director de Gestión Financiera, expida la Resolución Administrativa correspondiente para que la Unidad de Tecnología Informática, realice la baja masiva de los recibos /títulos provisionales no pagados, los mismos que fueron generados en el presente año fiscal, como también se deberá informar a la Unidad de Contabilidad sobre las bajas de títulos procesadas.

QUINTA: Los descuentos que fueron realizados a los contribuyentes que cancelaron de manera provisional, de acuerdo al Art. 523 del COOTAD, deben ser considerados al momento de emitir el catastro definitivo, de la forma como se establece en la disposición legal enunciada.

SEXTA: Ante la fecha de sanción y notificación de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza que determina la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instrumenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia, y por no existir hasta la presente fecha pronunciamiento alguno de los entes de control sobre la ordenanza ibídem, se dispone a la Unidad de Avalúos y Catastros, mantenga los hechos generadores del impuesto predial urbano (predios), conforme la bases catastrales correspondientes al año 2021. Por la situación de temporalidad en la que fue aprobada la Ordenanza sustitutiva que determina la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instrumenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo en el cantón Valencia, se dispone a la Unidad de Avalúos y Catastros que los reajustes urbanos sean aplicados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

SEPTIMA: Se deroga la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2024-2025.

OCTAVA: Todo lo que no conste en la presente ordenanza, se regirá de acuerdo con lo que determina la Constitución de la República del Ecuador y demás normas legales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -

PRIMERA: La Dirección de Obras Públicas Municipal, no iniciarán construcciones si no cuentan con los documentos que acrediten que las obras se ejecutan en terrenos de propiedad municipal.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

SEGUNDA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su 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, página web o gaceta municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

Cúmplase. -

Lo certifico. —



Firmado electrónicamente por:
**DANIEL VICENTE
MACÍAS LÓPEZ**

Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR HERIBERTO
SANCHEZ VEGA**

Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que, **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas a los doce días del mes de diciembre de 2024 y a los treinta días del mes de diciembre de 2024, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 30 de diciembre de 2024.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR HERIBERTO
SANCHEZ VEGA**

Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN. - En Valencia, a los cinco días del mes de enero de 2025. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025**, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. SANCIONO. - La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y gaceta municipal.

Valencia, 05 de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**DANIEL VICENTE
MACIAS LOPEZ**

Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

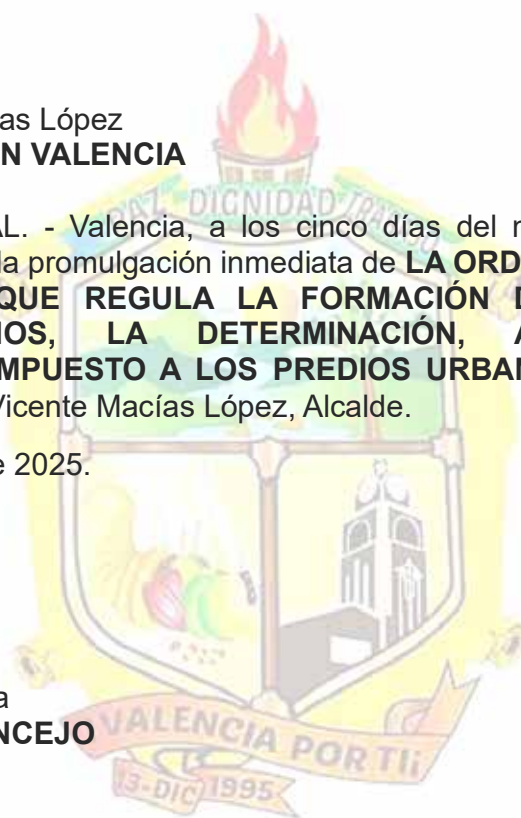
SECRETARÍA GENERAL. - Valencia, a los cinco días del mes de enero de 2025, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025**, Ing. Daniel Vicente Macías López, Alcalde.

Valencia, 05 de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR HERIBERTO
SANCHEZ VEGA**

Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO





Abg. 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

MG/FA

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.