

Administración del Señor Lcdo. Lenin Moreno Garcés

Presidente Constitucional de la República del  
Ecuador

Viernes, 02 de marzo de 2018 (R. O.322, 02 -marzo -2018)

**Año I – Nº 322**

**Quito, viernes 2 de  
marzo de 2018**

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN  
NANGARITZA

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de suelo y edificaciones, así como la determinación, administración y la recaudación del impuesto a los predios urbanos, que regirán en el bienio 2018 – 2019
  
- Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2018 – 2019
  
- Que regula la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad

## **EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA**

### **CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 233 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos".

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República establece: "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...", disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 3, 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, permite: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...".

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ... 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y urbanos".

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: "Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. 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, 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, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías".

Que, el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las como fuente 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 a) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El impuesto sobre la propiedad urbana".

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

Que, el 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 actualizado, en los términos establecidos en este Código".

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

Que, el COOTAD establece en el Artículo 502 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios urbanos.- "Los predios urbanos serán valorados mediante la

aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones".

Que, la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, publicada en el Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016, en su Art. 3 establece: "Agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venia de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción. El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes. Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior/

Que, el Art. 57 de la Constitución de la República del Ecuador, manda que: "Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: ...4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 103, establece que "Se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias que serán inalienables, inembargables e indivisibles y que estarán exentas del pago de tasas e impuestos; así como la posesión de los territorios y tierras ancestrales, que les serán adjudicadas gratuitamente".

La uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 264 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN NANGARITZA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 -2019**

**CAPÍTULO I  
CONCEPTOS GENERALES**

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, 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, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona urbanas del Cantón Nangaritza, determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 2.- Principios.- El impuesto a los predios urbanos que regirá para el BIENIO 2018-2019 observará los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

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

ArLa de Intervención Valorativa (AIVA).- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Inventario Catastral.**- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas 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 urbano.**- Para efectos de ésta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por un polígono, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área urbana, la misma que es establecida por el GAD del Cantón Nangaritza, 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 urbana e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

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

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

**Art. 5.- Elementos.**- El Sistema de Catastro Predial Urbano comprende: el Inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios urbanos, el avalúo de los predios urbanos, 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.

**Art. 6.- Elementos de la Propiedad Urbana.**- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad, y que los contribuyentes o responsables deben entregar su información para el catastro urbano, son: terreno, edificaciones y otras mejoras.

## CAPÍTULO II

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

**Art. 7.- Elementos de Valoración de los predios urbanos.**- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo urbano, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**Art. 8.- 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 urbano.**- 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 la Ley; 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.
- b) El plano de sectores homogéneos, 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 espacio urbano.
- c) 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.



- d) Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del Cantón. Sectores homogéneos 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 piano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresados en los cuadro siguientes:

### CIUDAD DE GUAYZIMI

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO					
SECTOR	SUR-SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	8.688	100.00	DÓLARES	8.214
	1-2	8.214	88.00	DOLARES	7.740
	1-3	7.740	77.00	DOLARES	7.266
	1-4	7.266	67.00	DOLARES	6.792
2	2-1	6.791	58.00	DOLARES	6.316
	2-2	6.316	50.00	DOLARES	5.842
	2-3	5.842	43.00	DOLARES	5.368
	2-4	5.368	37.00	DÓLARES	4.894
3	3-1	4.893	31.00	DOLARES	4.419
	3-2	4.419	26.00	DOLARES	3.945
	3-3	3.945	22.00	DOLARES	3.471
	3-4	3.471	18.00	DOLARES	2.997
4	4-1	2.996	14.00	DOLARES	2.521
	4-2	2.521	11.00	DOLARES	2.047
	4-3	2.047	9.00	DOLARES	1.572
	4-4	1.572	8.00	DOLARES	1.098

### PARROQUIA ZURMI

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO					
SECTOR	SUB- SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	6.629	30.00	DOLARES	6.030
	1-2	6.030	25.00	DOLARES	5.430
	1-3	5.430	20.00	DOLARES	4.831
	1-4	4.831	16.00	DOLARES	4.231
2	2-1	4.230	13,00	DOLARES	3.630
	2-2	3.630	10.00	DÓLARES	3.031
	2-3	3.031	8.00	DÓLARES	2.431
	2-4	2.431	6.00	DOLARES	1.831

### CENTRO POBLADO LOS GERANEOS

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO					
SECTOR	SUB-SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	3.906	9.00	DÓLARES	3.070
	1-2	3.070	6,00	DOLARES	2.235
	1-3	2.235	4.00	DOLARES	1.399
	1-1	1.399	2.00	DOLARES	0.563

CENTRO POBLADO LAS ORQUÍDEAS

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO

SECTOR	SUB-SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	4.612	10.00	DÓLARES	3.909
	1-2	3.909	7.00	DOLARES	3.206
	1-3	3.206	10.00	DOLARES	2.503
	1-4	2.503	3.00	DOLARES	1.800

PARROQUIA NUEVO PARAÍSO

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO

SECTOR	SUB- SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	5.424	8.00	DOLARES	4.424
	1-2	4.424	6.00	DOLARES	3.424
	1-3	3.424	4.00	DOLARES	2.424
	1-4	2.424	3.00	DOLARES	1.424

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, 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; por lo tanto para la parametrización de acuerdo al Sinat se establece lo siguiente:

**Valoración de la Propiedad (PREDIO)**

$$[VP] = [VS] + [VE]$$

En donde:

[VP] = Valor total de la propiedad

[VS] = Valor del suelo

[VE]= Valor de la edificación tomando en cuenta las mejoras

**Detalle:**

**A. VALORACIÓN ECONÓMICA TOTAL DEL SUELO:**

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [(FI)] \times (F2) \times [(F3) \times [(F4)]$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = área del terreno, en m2

[PUBs] = Precio unitario base del terreno (zonas de valor que se obtiene del estudio de mercado)

[(F1)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

[(F2)] = Producto de los coeficientes de modificación de las características del lote como nivel del terreno, forma del terreno, tipo de terreno, localización del lote en la manzana.

[(F3)] = Producto de los coeficientes de servicios básicos (servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc),

[(F4)] = Producto de los coeficientes de las características de la vía (bordillos, material de a vía, orientación de la vía, tipo de vía, etc).

1. [At] área del terreno en m2, esta información viene del catastro y la toma de la información gráfica es la siguiente:

ÁREA DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	100	1.00
100.01	300	0.99
300.01	500	0.97
500.01	5000	0.95
Mayores a 5000.01		0.90

2. [PUBs] en SINAT, se requiere el valor unitario base del terreno, por zona del suelo con la información alfanumérica, para realizar los cálculos, como se muestra en la tabla:

#### CIUDAD DE GUAYZIMI

SECTOR	SUB-SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
t	I-I	8.68	100.00	DOLARES
	1-2	8.214	88.00	DOLARES
	1-3	7.740	77.00	DOLARES
	1-4	7.266	67.00	DOLARES
2	2-1	6.791	58.00	DOLARES
	2-2	6.316	50.00	DOLARES
	2-3	5.842	43.00	DOLARES
	2-4	5.368	37.00	DÓLARES
3	3-1	4.893	31.0	DOLARES
	3-2	4.419	26.00	DOLARES
	3-3	3.945	22.00	DOLARES
	3-4	3.471	18.00	DOLARES
4	4-1	2.996	14.00	DOLARES
	4-2	2.521	11.00	DOLARES
	4-3	2.047	9.00	DOLARES
	4-4	1.572	8.00	DOLARES

PARROQUIA ZURMI

SECTOR	SUB- SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	1-1	6.629	30.00	DOLARES
	1-2	6.00	25.00	DOLARES
	1-3	5.430	20.00	DOLARES
	1-4	4.831	16.00	DOLARES
2	2-1	4.230	13.00	DOLARES
	2-2	3.630	10.00	DOLARES
	2-3	3.031	8.00	DÓLARES
	2-4	2.431	6.00	DOLARES

CENTRO POBLADO LOS GERANEOS

SECTOR	SUB-SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	I-I	3.906	9.00	DOLARES
	1-2	3.070	6.00	DOLARES
	1-3	2.235	4.00	DOLARES
	1-4	1.399	2.00	DOLARES

CENTRO POBLADO LAS ORQUÍDEAS

SECTOR	SUB-SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
I	1-1	4.612	10.00	DÓLARES
	1-2	3.909	7.00	DÓLARES
	1-3	3.206	5.00	DOLARES
	1-4	2.503	3,00	DOLARES

PARROQUIA NUEVO PARAÍSO

SECTOR	SUB-SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	
1	I-I	5.424	8.00	DOLARES
	1-2	4.424	6.00	DOLARES
	1-3	3.424	4.00	DOLARES
	1-4	2.424	3.00	DOLARES

**3. Fa = (((FI)]x(F2)x[(F3)x[(F4)])]**

**Factores Ajuste:** Tamaño, proporcionalidad, forma, localización interior, topografía, riesgo.

$$VS=At*(PUBs)*(Fa)$$

[(FI)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

**Tipo de LOTE**

Se requiere que se defina los rangos y los coeficientes, donde se encuentra más de un coeficiente; por ejemplo entre 0 y 12 m que coeficiente se debería colocar, ya que al

parametrizar solo se acepta un número, como se detalla a continuación, ya que el sistema lee los rangos y le asigna un solo valor del FACTOR,

### RANGO DE FACTORES

#### RELACIÓN FRENTE - FONDO

FRENTE DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	10	1
10	100	0.9
100	300	0.85
Mayores de 300		0.75
FONDO DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	10	1.00
10	100	0.95
100	300	0.85
Mayores a 300		0.75

### COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS O PROPIOS DEL LOTE

Factor Tamaño: Ftam

Factor Topografía: Ftop

Factor Ubicación: Floc

Factor Tipo Terreno: Ftt

Factor Forma: Fform

$$(FA) = Ftam * Ftop * Floc * Ftt * Fform$$

Los factores que se aplican en SINAT realizan una multiplicación para obtener el cálculo que se resume en un solo factor; características del lote.

De esta manera los factores se multiplicarían y se obtendrían los factores endógenos de ajuste.

$$VS = al (PUBs) * Ffte * Ffdo * Ftam * Ftop * Floc * Ftt * Fform$$

### FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA

#### FACTOR Floc

LOCALIZACIÓN	
VARIACIÓN	COEFICIENTE
Esquinero	1.20
Intermedio	0.98
Cabecera	1.00
Manzanero	1.00
Interior	0.50
En pasaje	0.78
Bifrontal	0.98

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE DE ACUERDO A  
TAMAÑO Y FORMA (F<sub>top</sub> - F<sub>form</sub>)**

ÁREA DEL LOTE		
ÁREA DEL LOTE (DESDE)	ÁREA LOTE (HASTA)	FACTOR
MÍNIMO	100	1
100	300	0.99
300	500	0.97
500	5000	0.95
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE		
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE	DOMINIO	FACTOR
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	PLANO	1
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	INCLINACIÓN ASCENDENTE	0.90
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	INCLINACIÓN DESCENDENTE	0.95
FORMA DEL LOTE	REGULAR	1
FORMA DEL LOTE	IRREGULAR	0.9
FORMA DEL LOTE	MUY IRREGULAR	0.75
ACERA		1

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL LOTE OCUPACIÓN**

OCUPACIÓN DEL LOTE	
CARACTERÍSTICAS	FACTOR
EDIFICADA	1.10
NO EDIFICADA	1.0
EN CONSTRUCCIÓN	1.05
PIEDRA	0.92
LASTRE	0.90
TIERRA	0.88
BORDILLO	1
ACERA	1

4. [Fa] = COEFICIENTES DE FACTORES EXÓGENOS

$$[Fa] = (F1) * (F2)$$

F1= Factor de valoración por características de la vía

Vías	Coeficientes
Adoquín de cemento	1.00
Adoquín de piedra	<b>1.00</b>
Pavimento Rígido (hormigón)	1.00
Pavimento Flexible (asfalto)	0.95
Empedrado	0.92
Lastre	0.90
Tierra	0.88

F2 = Factor de valoración por servicios básicos

SERVICIO	COEFICIENTE
AGUA PORTABLE	1.00
ALCANTARILLADO	1.00

ENERGÍA ELÉCTRICA	1.00
ALUMBRADO	1.00
ASEO DECALLES	1.00
RECOLECCIÓN DE BASURA	1.00
TELEFONIA	1.00

**B. VALORACIÓN EDIFICACIONES: (MÉTODO DE REPOSICIÓN)**

**VC = (A x(PU\_tipología) x Fuso x Fac xFDx Fcons x Fetapa)**

**En donde:**

VC = Valor total de la edificación

(A) = área de la edificación en m2

(PU\_tipología) = Precio unitario base de la edificación en m2 (en función de la tipología)

F. uso = Factor uso de la edificación

F. ac = Factor acabados

(FD) - Depreciación (edad y vida útil de la construcción)


F. cons = Factor del estado de conservación







F. etapa = Factor etapa.

1.- (Ae) área de la edificación en m2

**2.- TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN:**

Para determinar las tipología es necesario especificar que estructuras y los materiales constituyen las tipologías, ya que existen algunos materiales que se encuentran en la información catastral y no están dentro de una tipología, considerándose como excepciones y será el GAD MUNICIPAL quien decida el valor a considerar, dentro del presente estudio se han definido 7 tipologías de acuerdo a las características constructivas que se dan en el sector:

GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA						
FECHA : MAYO DEL 2017						
TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIONES EN CANTÓN NANGARITZA	ESTRUCTURA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CODIGO	VALOR \$/m2 CALCULADO		FOTOS DE EDIFICACION POR TIPOLOGIA
TIPOLOGIA1 (PISOS 1-3)	COLUMNAS	MADERA; MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	MD1	117.33	/m2	
	PAREDES	MADERA; BLOQUE LADRILLO METAL MALLA; NO TIENE Y OTRO				
	CUBIERTAS	ZINC ASBESTO- CEMENTO; STEEL PANEL- GALVALUMEN.				

		CUBIERTA DE TEJA. NO TIENE, PLASTICO				
TIPOLOGIA 2 (PISOS 1 A 2)	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO		191.90	/m2	
	PAREDES	LADRILLO; BLOQUE, METAL MALLA, NO TIENE				
	CUBIERTAS	ZINC; ASBESTO - CEMENTO; STEEL PANEL; GALVALUMEN, PASTICO, NO TIENE. TEJA, TEJA INDUSTRIAL				
TIPOLOGIA 3 DE 1 A 2 PISOS	COLUMNAS	PARED SOPORTANTE, LADRILLO, BLOQUE. NO TIENE	PSOPI	173.45	/m2	
	PAREDES	LADRILLO BLOQUE, MADERA				
	ENTREPISOS	MADERA				
	CUBIERTAS	TEJA, ASBESTO CEMENTO, STEEL PANEL ZINC				
TIPOLOGIA 4 (PISOS 1 - 3)	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	AC 1	182.42	/m2	
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ METAL MALLA				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO - CEMENTO STEEL PANEL - GALVALUMEN				
TIPOLOGIA 5 PISOS 1 A 4	COLUMNAS	Hdr. Ao /ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	HO 2	292.83	/m2	
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE/ NO TIENE				
	CUBIERTAS	LOSA DE HORMIGON ARMADO				
TIPOLOGIA 6 DE 3-4 PISOS	COLUMNAS	HO. AO.	HO3	269.31	/m2	
	PAREDES	LADRILLO/ BLOQUE, MADERA, METAL MALLA Y NO TIENE				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO CEMENTO/ GALVALUMEN, PLASTICO, NO TIENE. TEJA, TEJA INDUSTRIAL,				
TIPOLOGIA 7 DE 1 PISOS	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	HP1	182.19	/m2	
	PAREDES	HORMIGON PREFABRICADO,				
	CUBIERTAS	ZINC/ ASBESTO CEMENTO/ GALVALUMEN, STEEL PANEL				



### **b.I. Edificaciones terminadas**

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 2 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;

Dónde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_d = V_T \times S_c$$

$$V_d = V_a \times ft$$

$$ft = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$V_r$  - Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (SUSD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_i$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

$f_t$  = Factor total

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

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

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes,

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA**

No.	ESTRUCTURA	COMPONENTE	UNIDAD	PRCIO UNITARIO
	TIPOLOGÍA			
	ÁREA	PRELIMINARES		
	COLUMNAS			
1		Desbroce y limpieza del terreno	M2	1.07
2		Replanteo y nivelación	M2	1.19
3		EXCAVACIÓN V DESALOJO		
4		Excavación de cimientos	M3	5.69
5		Excavación de plintos	M3	5.69
6		Desalojo de escombros	M3	4.03
7		Reposición de suelos	M3	19.71
8		ESTRUCTURA		
9_		Cimientos de H. Ciclópeo	M3	81.34
10		Cimientos de Piedra	M3	48.44
11		Repiamillo de H.S.	M3	124.85
12		Plintos de Hormigón armado	M3	335.86
13		Cadenas de Hormigón armado	M3	517.19
14		Columnas de Hormigón armado	M3	529.52
15		Escaleras de hormigón armado	M3	624.03
16		Hormigón en muros	M3	255.40
17		Vigas de hormigón armado	M3	630.50
18		Visas de hierro	MI	29.42
19		Alivjanamiemos (Bloque de pómez)	U	0.81
20		Columnas de ladrillo	ML	18.35
21		Acero de refuerzo	KG	3.19
22		Columnas de hierro	ML	30.13
23		Estructura metálica	KG	4.11
24		Columnas de madera	ML	30,07
25		Columnas de piedra	ML	16.94
26		Escaleras de ladrillo	M2	26.54
27		Escaleras de hierro	M2	108.65
28		Escaleras de madera	M2	57.66
	entrepisos	Losa de hormigón armado (incluye alivianara.)	m2	
		Entrepisos de modera	m2	41.57

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

29	MAMPOSTERIA	MANIPOSTERÍA		
30		Paredes de bloque	M2	17.75
31		Paredes de ladrillo	M2	13.86
32		Manipostería de madera	M2	14.74
33		Pared de hormigón prefabricado	M2	16.80
		Pared Metal/Malla	M2	9.85

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA**

CUBIERTA				
No.	ESTRUCTURA	COMPONENTE	ti	valor
36	CUBIERTAS	CUBIERTAS		
37		Estructura de cubierta de madera	M2	24.30
38		Cubierta de placa Steel panel	M2	14.89
39		Cubierta de teja común	M2	14.40
40		Cubierta teja vidriada	M2	24.56
41		Cubierta de asbesto	M2	10.30
42		Cubierta de zinc	M2	6.85
43		Losa de hormigón armado (incluye alivianam.)	M2	93.12
70		Acometida Bifásica	MI	6.30
71		Tablero de control	u	62.48
72		Breakers 15 a 30 A	u	7.64
73		Punto de iluminación	pto	23.23
74		Tomacorriente	pto	203.87
75		Acometida principal	MI	12.94

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 LUJO	1.25
FCTOR ACABO BUENO	1.2
FACTOR ACABADO ECONÓMICO	1.15
FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	1.10

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

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

- = Factor depreciación
- = Edad de la estructura
- = Vida útil del material predominante de la estructura
- = 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, cí contrario se aplicará el valor del 25% del valor residual.

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

### COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN DE ESTRUCTURA

FACTOR DE CONSERVACIÓN				
MUY BUENO	BUENA	REGULAR	MALO	OBSOLETO
1.1	1.00	0.90	0,75	0.5

### TABLA DE VIDA ÚTIL DE LOS MATERIALES

No.	MATERIAL	VIDA ÚTIL
	HORMIGÓN ARMADO	80
	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)	80
	MADERA	20
	LADRILLO	50
	NO TIENE	0
	HORMIGÓN PREFABRICADO	80
	VIDRIO	3
	BLOQUE	30
	CANA	10
	METAL / MALLA	30
	TIERRA	100
	ZINC	10
	ASBESTO / CEMENTO	20
	PLÁSTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	5
	STEEL PANEL/GAL VALUMEN	30
	VINIL	10
	DUELA	20
	PISO FLOTANTE	10
	PARQUET	10
	CEMENTO ALISADO	30
	BALDOSA	30
	CERÁMICA/GRES	30
	MARMOL / MARMETON	30
	ALFOMBRA	2
	TABLÓN	20
	TABLA SIN TRATAR	20
	MADERA MACIZA	20
	MADERA Y VIDRIO	20
	MADERA Y HIERRO	20
	HIERRO/METÁLICA	30
	ALUMINIO Y VIDRIO	60
	ALUMINIO ANODIZADO	60

ALUMINIO	60
PVC	20
ALUCOBOND	15
ASPACATO	20
FACHALETA	30
GRAFIADO	15
CHAMPEADO	30
ESTUCADO	15
HORMIGÓN VISTO	80
ENLUCIDO Y PINTADO	30
ENLUCIDO	30
MADERA CON TRATAMIENTO PERJUDICO	20
PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	20
OTRO	10
LOSA DE HORMIGÓN	80
TEJA	20
PALMA / PAJA	100
PIEDRA	100
BAHAREQUE / CANA REVESTIDA	60
PLÁSTICO / LONA	5
ACERO	80
HIERRO ENROLLABLE	30
PLÁSTICO RÍGIDO	15
HIERRO Y VIDRIO	30
FIBRA DE VIDRIO	15
ARENA CAL	20
ARENA CEMENTO	20
CARRIZO	10
MALLA ENLUCIDO	30
FIBRA MINERAL ARMASTONG	15
MADERA TRIPLEX	20
CANA ENLUCIDA	15
CIELO FALSO	15
MADERA FINA	20
PLACA COLABORANTE	30
TEJA ASFÁLTICA	20
TEJA INDUSTRIAL	20
PARQUET Y VINIL	15
GYPSUM	15

**TABLA DE FACTORES DE USO**

<b>CÓDIGO</b>	<b>Calificación</b>	<b>Factor por uso</b>
3	Auditorio	1.00
4	Aula	0.90
6	Banca Financiera	1.00
7	Saura Turco-hidromasaje	0.90
8	Baterías sanitarias	0.85
10	Bodega	0.90
11	Casa	0.90
12	Casa Barrial	0.90
13	Cementerio	0.80
14	Centro Comercial	0.90
15	Centro Cultural	0.90
16	Centro de Asistencia Social	0.90

17	Centro de Educación Inicial	0.90
18	Comercio especializado	<b>1.00</b>
19	Convento	<b>0.90</b>
21	Departamento	<b>1.00</b>
22	Escenario deportivo	0.90
23	Estación de Bomberos	0.90
24	Funeraria	0.90
25	Gasolinera	1.00
26	Galpón	0.90
27	Hotel	<b>1.00</b>
29	Hostería	0.90
30	Hostal	0.90
31	Iglesia Capilla	0.90
32	Lavandería	0.90
33	Mercado	0.90
34	Lavandería -secado	0.90
38	Oficina	0.90
40	Parqueadero cubierto	0.95
41	Parqueadero descubierta	0.90
42	Restaurante	0.95
43	Planta de tratamiento de agua	0.90
44	Retén Policial	0.90
46	Sala de culto	0.90
48	karaoke	<b>1.00</b>
49	Discoteca	<b>1.00</b>
50	Bar	1.00
51	Gimnasio	0.90
52	Hospital	<b>0.90</b>
53	Clínica	<b>1.00</b>
54	Centro de Salud	0.90
55	Sin Uso	0.90
56	Otro	0.90
57	Vivero	0.90
58	Vivienda Comercio	0.90

#### FACTOR DE ACABADOS

FACTORES D	E ACABADO
CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE
Terminada	1
En estructura	<b>0.5</b>
En acabados	<b>0.8</b>
En planos	1

#### VALORACIÓN DE MEJORAS

$$VM = Pmp * Fa$$

Pmp = Precio base de las mejoras que son parametrizables

Fa = Factores de ajuste (Factores etapa, conservación y estado)\* estos son los que se usan para edificaciones.

MEJORAS	CÓDIGO	UNIDAD	VALOR
Cerramiento de ladrillo - bloque enlucido		MI	40.00
Cancha deportiva de césped sintético		MI	85.00
Cerramiento de hierro sobre manipostería		MI	52.50
Cancha deportiva de césped natural		M2	90.00
Cerramiento de malla sobre manipostería		MI	45.00
Cerramiento de ladrillo sin enlucir		MI	30.00
Cancha deportiva en cementada		M2	55.00
Ascensor		U	21.120.00
Muro de piedra		mi	68.00
Piscina cubierta		M2	360.00
Piscina descubierta		M2	300.00
Central de aire acondicionado		U	220.00
Sistema de vigilancia		u	320.00

VALORES POR TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

COMPONENTES BÁSICOS		TIPOLO G1A1	TIPOLO CÍA: psori	TIPOLO CU 3 PSOP2	TIPOLO CÍA 4 VSC 1	TIPOLO G1A5 EM J	TIPOLO G1A6 220.83	TIPOLO GEA7 /mí
ESTRUCTURA	VALOR	MMI						
MADERA/ MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	52.5	52.5						
PARED SOPORTANTE/ LADRILLO /BLOQUE/ADOBE /TAPIAL/PIEDRA/ NO TIENE	80.67			80.67				
ACERO, HIERRO CERCHA METÁLICA	108.45				108.45			118.45
HORMIGÓN, ACERO, (HIERRO CERCHA METALICA)	118.12					118.12		
HORMIGÓN ARMADO	130.41		130.41				130.41	
PAREÜKS								
BLOQUE/ MADERA/ LADRILLO/ METAL/MALLA/OTRO	35.5				35.5		35.5	
MADERA/ / LADRILLO /BLOQUE/NO TIENE	26.36	26.36						
HORMIGÓN PREFABRICADO/ NO TIENE	35.31		35.31	35.31		35.31		
NO TIENE	35.27							35.27
CUBIERTA								
ZINC/STEEL PANEL/ ASBESTO CEMENTO GALVALUMEN. TEJA	38.47	38.47	38.47		38.47			38.47
ZINC/STEEL PANEL/ ASBESTO CEMENTO GALVALUMEN. TEJA. NO TIENF. OTRO, PLÁSTICO/POLI CARBÓN ATO Y SIMILAR. TEJA, ASFÁLTICA, TEJA INDUSTRIAL	53.4						53.4	
TEJA COMÚN, TEJA ASFÁLTICA/TEJA INDUSTRIAL	57.47			57.47				
LOSA DE HORMIGÓN	67.4					67.4		
NO TIENE VALOR M2								
		117.33	204.19	173.45	182.42	220.83	219.31	182.19

Art. 9.- Notificación de avalúos.- La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, conforme lo manda el COOTAD.

### CAPÍTULO III

#### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art.- 10.- Actualización de avalúo para otorgamiento de crédito.- Cuando se realice una compraventa con financiamiento de una entidad del sistema financiero nacional, el GAD del Cantón Nangaritza, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de transferencia de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 11.- De la información remitida por las Instituciones Financieras.- Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 12.- De la sistematización de la información.- La Oficina de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la presente Ordenanza.

Art. 13.- Establecimiento de valor de la propiedad.- La Oficina de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera, a la metodología establecida por el GAD del Cantón Nangaritza, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 14.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad.-

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		%DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1-000001	A Mas	90%



Art. 15.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca.-Para las ventas directas o de transferencias de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en [a escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 16.- De la actualización de los avalúos catastrales.- Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Oficina de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente. Con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 17.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral.- Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

#### CAPÍTULO IV DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

##### SECCIÓN I GENERALIDADES

Arí. 18.- 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 urbanos ubicados dentro de los límites urbanos de la jurisdicción del Cantón Nangaritza.

Art. 19.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial urbano constituyen los predios urbanos ubicados en la jurisdicción del Cantón Nangaritza y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

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

Art. 20.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza.

Art. 21.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios urbanos, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro urbano del Cantón Nangaritza.

Están obligados al pago del impuesto establecido en ésta Ordenanza y al fiel 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 yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta Ordenanza,

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

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

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

## **SECCIÓN II DE LA TARIFA DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, E IMPUESTOS ADICIONALES**

**Art. 22.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Art. 23.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.2‰ (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

**Art. 24.- IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y;
- b) El 2‰ (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.

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

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

**Art. 25.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS -** Para el recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación, se aplicará lo dispuesto en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Art. 26.- ADICIONAL PARA EL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Nangaritza, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, conforme manda el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente.

**Art. 27.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios.

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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 28.- **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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

### SECCIÓN III ÉPOCA DE PAGO

Art. 29.- **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%

Los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, tendrán un recargo del 10% del valor del impuesto a ser cancelado.

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

## SECCIÓN IV DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES

Art. 30.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES- En cuanto a las deducciones, rebajas y exoneraciones se estará a lo establecido en los Arts. 503, 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por otras leyes,

El derecho a las deducciones, rebajas y exoneraciones, lo justificarán con la documentación que acredite cumplir con lo que exige la ley.

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), que oficialmente se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio. Se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

## SECCIÓN V DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 31.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la oficina de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Oficina 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 autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Servidor Público de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 32.- Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Servidor Público de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estera acompañado <3e un ejemplar del correspondiente catastro tributario, que deberá estar igualmente firmado por el Sr. Director Financiero y el Jefe de Rentas o quien haga sus veces.

Art. 33.- Recaudación Tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, 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 Tesorería Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

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

Art. 34.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, 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 Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza.

Art. 35.- 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 cosías.

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

## CAPÍTULO V RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 36.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes, responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos y recursos administrativos, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Actualización de catastro urbano.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza 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 urbano cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

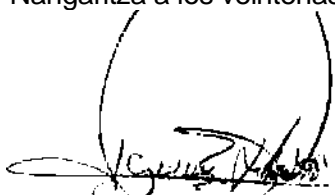
SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Oficina de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbano que le fueran solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

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

CUARTA.- Derogatoria.- Por la presente Ordenanza se deroga 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 2016 -2017 del cantón Nangaritza", publicada en la Edición Especial No. 516 del Registro Oficial de fecha 26 de febrero de 2016.

QUINTA.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de uno de enero de 2018, una vez que sea publicada en el Registro Oficial y en la Gaceta Oficial Municipal.

Dado en el Sala-de-Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza a los veintenas del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

  
Lic. Guillermo Zhimín Quezada  
ALCALDE


  
Ab. Magno Sarango Gualan  
SECRETARIO DEL CONCEJO

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que el texto de la Ordenanza precedente fue discutido, analizado y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, en primer debate en la Sesión Ordinaria realizada el 14 de diciembre de 2017, y en segundo debate en la Sesión Ordinaria realizada el 20 de diciembre de 2017/fecha esta última en que se aprobó definitivamente.- Guayzimi, 21 de diciembre de 2017, a las 09H00.

  
Ab. Magno Sarango Gualan  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA.-** Guayzimi, 21 de diciembre de 2017, a las 11H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN NANGARITZA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019", para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

  
Lic. Guillermo Zhiñin Quezada  
**ALCALDE**

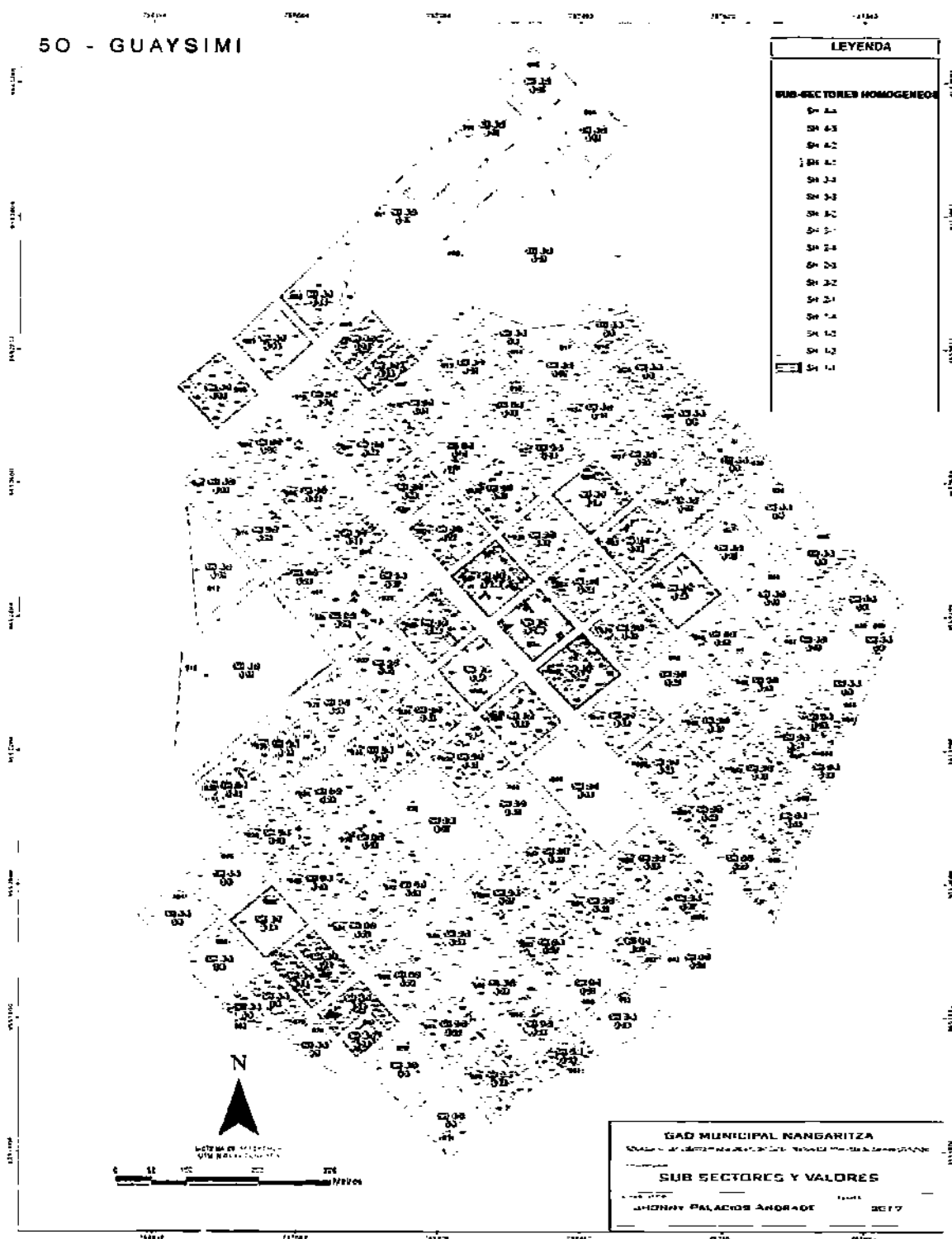


Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Lic. Guillermo Zhiñin Quezada, Alcalde del Cantón Nangaritza, en la fecha y hora señalada. Guayzimi, 21 de diciembre de 2017, a las 12H00. CERTIFICO.-

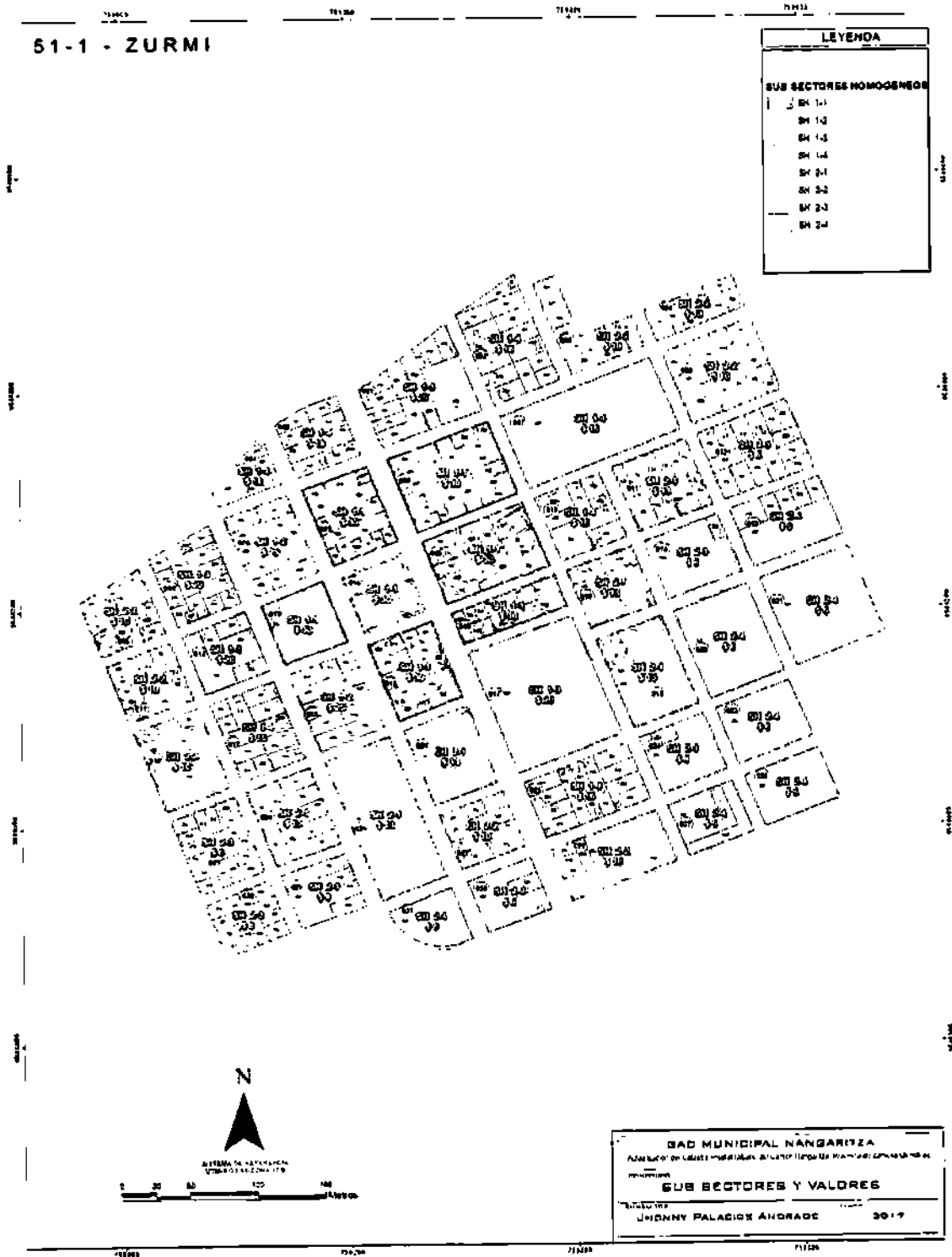
  
Ab. Magno Sarango Gualan  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



## ANEXO 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA URBANO CIUDAD DE GUAYSIMI



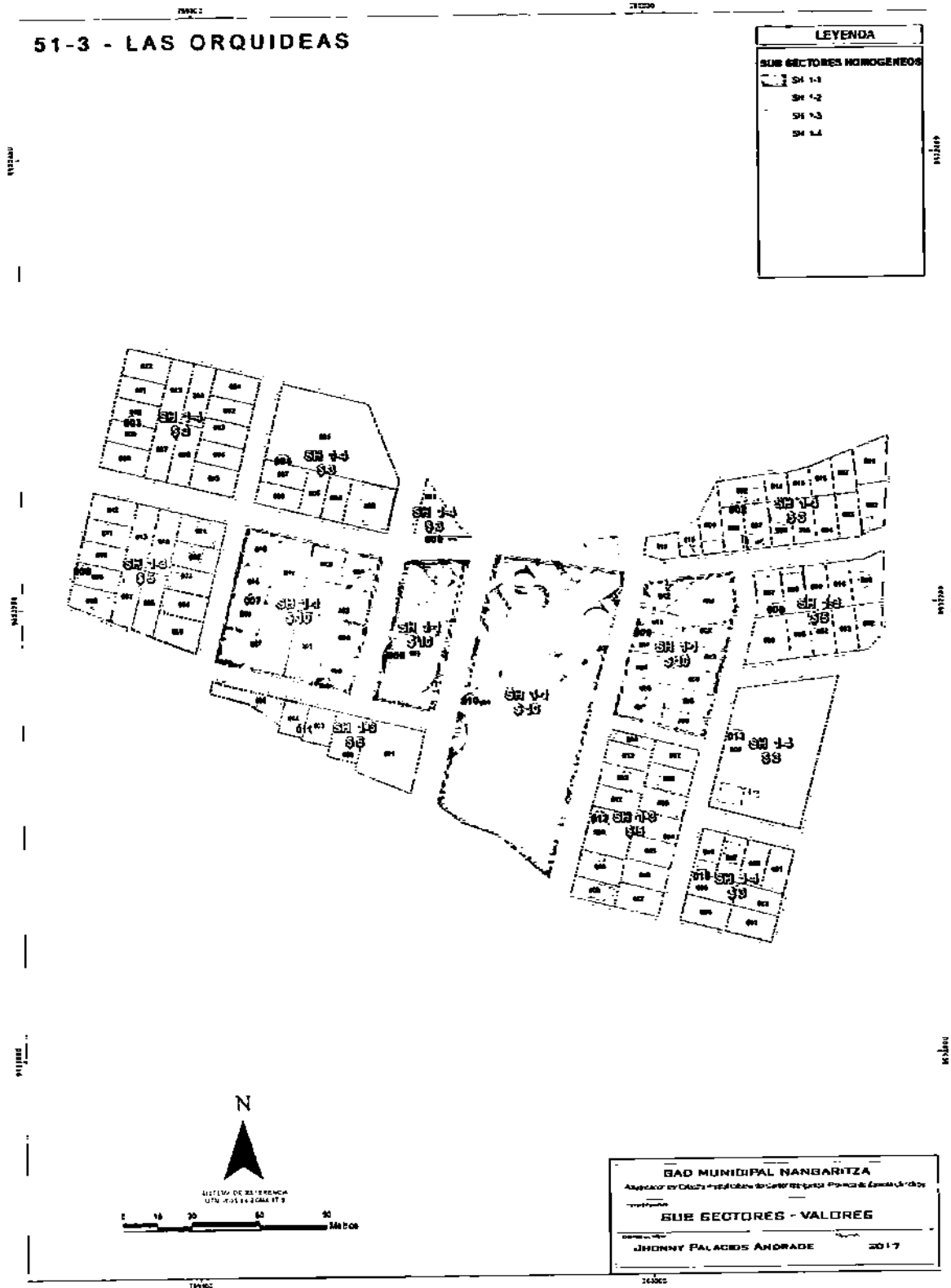
## ANEXO 2: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA URBANO - CIUDAD ZURMI



### ANEXO 3: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA URBANO CENTRO POBLADO LOS GERANEOS



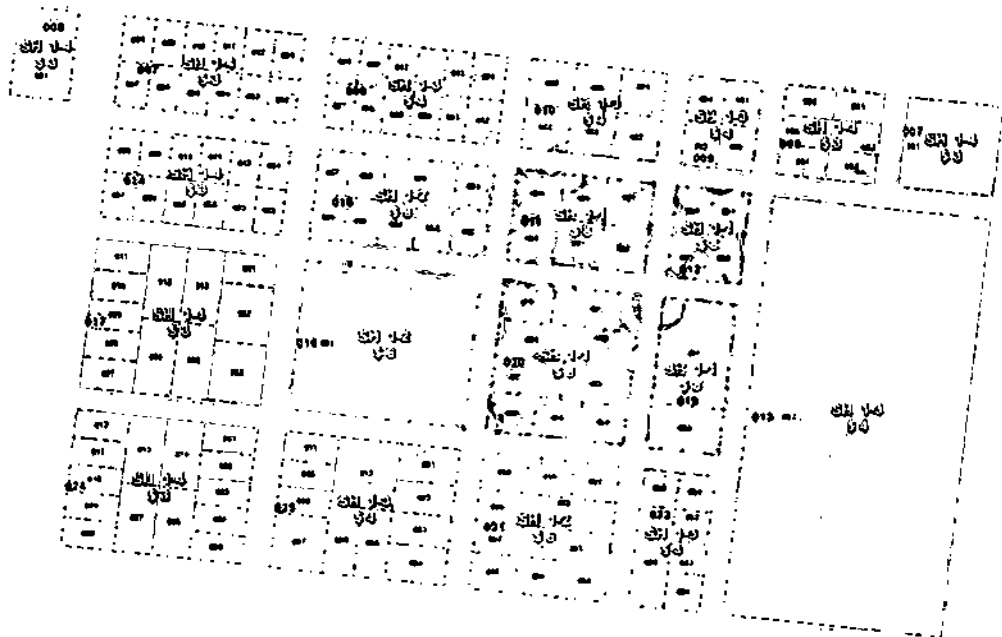
### ANEXO 4: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA URBANO CENTRO POBLADO LAS ORQUIDEAS



### ANEXO 5: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA URBANO CIUDAD NUEVO PARAISO

52 - NUEVO PARAISO

LEYENDA	
SUB SECTORES HOMOGENEOS	
SM 1-1	
SM 1-2	
SM 1-3	
SM 1-4	



BAD MUNICIPAL NANGARITZA  
SUB SECTORES VALORES  
JONHNY PALABRE ANGRAD 2017

ANEXO 6

La siguiente tabla de valores de agregación se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

<b>CALCULO DEL AVALUÓ DE LA EDIFICACIÓN                      PARTICIPACIÓN DE LOS COMPONENTES Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN                      VARIABLES DE LA FICHA CATASTRAL</b>				
No.	ESTRUCTURA	COMPONENTE	u	valor
	columnas	<b>PRELIMINARES</b>		
1		Desbroce y limpieza del terreno	M2	1.07
2		Replanteo y nivelación	M2	1.19
3		<b>EXCAVACIÓN Y DESALOJO</b>		
4		Excavación de cimientos	M3	5.69
5		Excavación de plintos	M3	5.69
6		Desalojo de escombros	<b>M3</b>	4.03
7		Reposición de suelos	<b>M3</b>	19.71
8		<b>ESTRUCTURA</b>		
9		Cimientos de H. Ciclópeo	M3	81.34
10		Cimientos de Piedra	<b>M3</b>	48.44
11		Replanteo de H.S.	M3	124.85
12		Plintos de Hormigón armado	M3	335.86
13		Cadenas de Hormigón armado	M3	517.19
14		Columnas de Hormigón armado	M3	529.52
15		Escaleras de hormigón armado	M3	624.03
16		Hormigón en muros	M3	255.40
17		Vigas de hormigón armado	M3	630.50
18		Vigas de hierro	MI	29.42
19		Alivianamientos (Bloque de pomez)	u	0.81
20		Columnas de ladrillo		18.35
21		Acero de refuerzo	KG	3.19
22		Columnas de hierro	<b>MI</b>	30.13
23		Estructura metálica	KG	4.11
24		Columnas de madera	MI	30.07
25		Columnas de piedra	MI	16.94
26		Escaleras de ladrillo	MI	26.54
27		Escaleras de hierro	MI	108.65
28		Escaleras de madera	M2	57.66
		Entrepiso de Madera	<b>M2</b>	49.51
29	MAMPOSTERIA	<b>MAMPOSTERIA</b>		
30		Paredes de bloque	M2	17.75
33		Paredes de ladrillo	M2	13.86
34		Manipostería de madera	M2	14.74
35		Pared de hormigón prefabricado		
35	CUBIERTAS	<b>CUBIERTAS</b>		
37		Estructura de cubierta de madera	M2	24.30

38		Cubierta de placa Steel panel	M2	14.89
39		Cubierta de teja común	M2	14.40
40		Cubierta teja vidriada	M2	24.56
41		Cubierta de asbesto	M2	10.30
42		Cubierta de zinc	M2	6.88
43		Losa de hormigón armado (incluye alivianam.)	M2	93.12
				acabados
	PISOS	PISOS		
44		Contrapiso (pisos de cemento)	M2	12.11
45		cemento alisado Alisado de pisos	MI	5.50
46		Piso de baldosa		
47		Entablado	M2	54.14
		CERÁMICA EN PISOS	M2	23.93
48		Entrepiso de madera		
49		Piso de ladrillo	M2	11.06
50		Parquet	M2	27.49
51		Vinyl	M2	23.92
52		Entrepiso de madera y ladrillo		
	PUERTAS	PUERTAS		
53		Puerta de tol	M2	44.45
54		Puerta de madera	M2	48.44
54		Puertas de vidrio 8 mm		
55		Puertas de hierro enrollado		
55		puertas de madera y hierro		
	VENTANAS	VENTANAS		
56		Ventanas de Madera	M2	78.45
57		Ventanas de aluminio	M2	83.78
58		Ventana de hierro	M2	66.22
59		Protección de ventanas de hierro y vidrio	M2	119.40
62		ventanas de aluminio anodizado		
	RECUBRIMIENTO	RECUBRIMIENTOS		
63	S	Enlucido horizontal	M2	7.56
64		Enlucido y pintura		
65		Cerámica en paredes	M2	22.92
66		Pintura de caucho	M2	2.02
67		Tierra	M2	7.05
68		Alucobond	M2	22.43
69		Estucado	M2	23.84
		Fibra		
	INSTALACIONES	INSTALACIONES ELÉCTRICAS		
70	ELÉCTRICAS	Acometida Bifásica	MI	6.30
71		Tablero de control	U	62.48
72		Breakers 15 a 30 A	u	7.64
73		Punto de iluminación	pto	23.23
74		Tomacorriente	pto	203.87
75		Acometida principal	MI	12.94
	INSTALACIONES	INSTALACIONES SANITARIAS		
76	SANITARIAS	Caja de revisión	u	68.96
77		Desagües PVC 50 mm	pto	15.88

78		Desagües PVC 75 mm	pto	19.50
79		Desagües PVC 100 mm	pto	28.69
SO		Rejilla de 2"	u	9.42
81		Canalización PVC 110 mm	<b>ML</b>	8.98
82		Tubería PVC 50 mm	MI	4.91
83		Tubería PVC 1/2"	ml	5.11
84		Salida de agua fría	pto	16.20
85		Llave de paso	pto	20.93
86		Inodoro tanque bajo	u	116.80
87		Lavamanos blanco	u	110.81
88		Fregadero de cocina	u	187.85
	<b>OBRAS</b>	<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>		
89	<b>COMPLEMENTARIAS</b>	Piscina Semi descubierta	M2	292.02
90		Tanque de Agua e Polietileno 0,5 a 1 m3	u	250.00
91		Cerramiento de malla sobre mampostería	M2	42.50
92		Cerramiento de ladrillo sin enlucir	M2	32.80
93		Cerramiento de hierro sobre mampostería	M2	62.50
93		Cerramiento de ladrillo - bloque enlucido	M2	48.28
94		Cerramiento de adobe	M2	67.67
95		Cancha deportiva en cementada	M2	67.05
96		Sistema contra incendios	global	520.00
97		Sistema de vigilancia	global	350.00
97	Sistema de transmisión	global	450.00	
98	Cisterna	global	750.00	
98				



## **EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA**

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

**Que**, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

**Que**, el Art. 233 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos".

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República establece: "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...<sup>1</sup>", disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 3, 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, permite: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes".

**Que**, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador 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. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras Normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución".

**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. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:... 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".

**Que**, el artículo 599 del Código Civil, prescribe 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 artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, manda: "Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código".

**Que**, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: "Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa

a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

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

Que, el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, permite; "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. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas".

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica. "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, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanentes y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información".

Que la Disposición Transitoria Novena, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, ordena: "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 Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indica: "Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional".

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

Que, el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las como fuente 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 la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El impuesto sobre la propiedad rural".

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

Que, la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, publicada en el Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016, en su Art. 3 establece: "Agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.L- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y

el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción. El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contrataría General del Estado para Que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes. Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior."

Que, el artículo 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; d) 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. 57 de la Constitución de la República del Ecuador, manda que: "Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: ... 4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de lasas e impuestos."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 103, establece que "Se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias que serán inalienables, inembargables e indivisibles y que estarán exentas del pago de tasas e impuestos; así como la posesión de los territorios y tierras ancestrales, que les serán adjudicadas gratuitamente".

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 264 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL**

## **IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN NANGARITZA**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Art. 1.- 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. 2.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, aquellos sobre los cuales, se ejerce 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. 3.- 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. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El objeto de la presente Ordenanza es regular, la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario rural en el Territorio del Cantón,

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

**Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

**Art. 6.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Comprende dos procesos de intervención:

a) **LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias 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 lodo 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.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO { en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

#### **b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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

**Art. 7.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.-** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema

financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a las oficinas encargadas de la formación de los 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 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 requieran las correspondientes autorizaciones del GADM Nangaritza, 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.

**Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Art. 9.- Notificación de avalúos.-** La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, conforme lo manda el COOTAD.

## **CAPÍTULO II IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art.10.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza. **Art. 12.-**

**SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de



hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón Nangaritza.

**Art. 13.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 14.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.- Valor de terrenos**

**Sectores similares u homogéneos:**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los sectores homogéneos, la calidad del suelo, el cual se obtiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de Clasificación Agrológica se analiza: 1.- Las condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno). P (Fósforo); K (Potasio); PH (Medida de acidez o alcalinidad); Salinidad, capacidad de intercambio catiónico y contenido de materia orgánica; 2.- Condiciones

Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (índice Climático, y exposición solar): Toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP, ANTES SIGAGRO, del análisis de laboratorio de suelos y de la información de campo.

Relacionado tanto el plano sectorizado de cobertura de infraestructura y servicios en el territorio rural con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD del Cantón Nangaritza, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, será las que definan su valor.

#### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL área RURAL DE NANGARITZA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4,1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4, 11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.12
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4,2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

El sector 4.11 se aplicará para valorar predios menores o igual a 1 ha ubicados a lo largo de la vía principal, desde Santa Rosa hasta Pantana; el sector 4.12, se aplicará en la valoración de predios menores o igual a una ha, alrededor del perímetro urbano de Zurmi y sus vías principales. Los sectores 4.2 y 4.3, se aplicarán para valorar predios rurales de los centros poblados de Héroes del Cóndor y Selva Alegre, respectivamente. Los sectores 4.1; 5.2 y 5.3, por ser los mayores sectores, quedan delimitados en el plano del valor de la tierra elaborado en cartas topográficas por la Jefatura de Avalúos y Catastros,

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

#### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA

SECTORES HOMOGÉNEOS	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO	CALIDAD DEL SUELO
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>4.1</b>	4122	3645	3167	2690	2169	1822	1258	781
<b>5.2</b>	1469	1299	1129	959	773	649	448	278
<b>5.3</b>	1353	1196	1040	883	712	598	413	256
<b>4.11</b>	63043	55743	48443	41144	33180	27872	19245	11945
<b>4.12</b>	38306	33871	29435	25000	20161	16935	11694	7258
<b>4.2</b>	34202	30241	26281	22321	18001	15121	10440	6480

3.4	38306	33871	29435	25000	20161	16935	11694	7258
-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.-GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR MUY

IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0,1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

Los factores de 2.26 a 0.65 son factores topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mas superficie del predio, estos se modifican, según la posición que tenga el predio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.-ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**  
PRIMER ORDEN  
SEGUNDO ORDEN  
TERCER ORDEN  
HERRADURA  
FLUVIAL  
LÍNEA FÉRREA  
NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70**

DESLAVES  
HUNDIMIENTOS  
VOLCÁNICO  
CONTAMINACIÓN  
HELADAS  
INUNDACIONES  
VIENTOS  
NINGUNA

5.2- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE  
MODERADA  
SEVERA

5.3.-DRENAJE **1.00 A 0,96**

EXCESIVO  
MODERADO  
MAL DRENADO  
BIEN DRENADO

6.-SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES  
4 INDICADORES  
3 INDICADORES  
2 INDICADORES  
1 INDICADOR 0  
INDICADORES

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará

los siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación del aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.- Valor de edificaciones.-

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran Los siguientes indicadores de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entepiso: paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exterior a 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, aire acondicionado, sistema redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de calcule a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, 1 corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignarán 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 vale 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 año; con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de le materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores d estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones d estable, a reparar, y obsoleto:

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA LO RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	3.0705	Madera Común	0.21?	Pozo Ciego	0.112
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Canalización Aguas Servidas	0.0963

Hierro	1,8543	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0963
Madera Común	0,8363	Arena-Cemento	0.222	Canalización Combinado	0,2052
Caña	0,5606	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	3.5524	Barios	
Bloque	0,5742	Marmetón (Terrazo)	1.7762	No tiene	0
Ladrillo	0,5742	Marmolina	1.3375	Letrina	0,0478
Piedra	0,6575	Baldosa Cemento	0.4542	Baño Común	0,057
Adobe	0,5742	Baldosa Cerámica	0.6458	Medio Baño	0,1138
Tapial	0,5742	Parquet	0,9439	Un Baño	0.1493
		Vinyl	0,4441	Dos Baños	0,2986
Vigas y Cadenas		Duela	0.7612	Tres Baños	0,4479
No tiene	0	Tablón / Gress	0,9439	Cuatro Baños	0.5972
Hormigón Armado	0.7766	Tabla	0,4441	+ de 4 Baños	0,8957
Hierro	0.6798	Azulejo	0.649		
Madera Común	0.3902	Cemento Alisado	0,222	Eléctricas	
Cana	0,1879			No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,4443
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,4772
Entre Pisos		Madera Común	1,355	Empotradas	0,501
No Tiene	0	Caña	0.3795	CONTINUACIÓN DE ACABADOS	
Hormigón Armado (Losa)	0,4277	Madera Fina	2,2799	Puertas	
Hierro	0,3411	Arena-Cemento	0,3344	No tiene	0
Madera Común	0,2726	Tierra	0.1911	Madera Común.	0,5475
Caña	0,0593	Mármol	2.995	Caña	0,015
Madera Fina	0,422	Marmetón	2,115	Madera Fina	0.8292
Madera y Ladrillo	0.1483	Marmolina	1.235	Aluminio	0.7539
Bóveda de Ladrillo	0,1483	Baldosa Cemento	0,6675	Enro Hable	0.5862
Bóveda de Piedra	0,3707	Baldosa Cerámica	1.224	Hierro-Madera	0,0626
		Azulejo	1,3378	Madera Malla	0.03
Paredes		Grafiado	0,4577	Tol Hierro	0,6945
No tiene	0	Champiado	0.634		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	5.2057	Ventanas	
Madera Común	0.9151			No tiene	0
Caña	0.3751	Revestimiento Exterior		Hierro	0,69
Madera Fina	1,8237	No tiene	0	Madera Común	0,2507
Bloque	0,8664	Madera Fina	0,6275	Madera Fina	0,4007
Ladrillo	1,0314	Madera Común	1,0558	Aluminio	0.6438
Piedra	2,3441	Arena-Cemento	0,2301	Enrollable	0,237
Adobe	0,6564	Tierra	0,2014	Hierro-Madera	1
Tapial	0,5626	Mármol	2,307	Madera Malla	0.1404
Bahareque	0.5495	Marmetón	2,307		
Fibro-Cemento	0.7011	Marmolina	2,307	Cubre Ventanas	
		Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406	Hierro	0,1761
No Tiene	0	Grafiado	0,3106	Madera Común	0.366
Hormigón Armado	0,0445	Champiado	0.2086	Caña	0
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Aluminio	2.5306	Madera Fina	0,6594
Hormigón Simple	0,0239	Piedra o Ladrillo Ornamental	0.7072	Aluminio	0,4266
Hierro	0,0366	Cemento Alisado	2.417	Enrollable	0,3431
Madera Común	0,0286			Madera Malla	0,021
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera			
Madera Fina	0,089	No tiene	0	Closet	
Ladrillo	0,0175	Madera Común	0,0191	No tiene	0
Piedra	0,0191	Caña	0,015	Madera Común	0.8507
		Muriera Fina	0.07	Madera Fina	0.8597
Cubierta		Arena-Cemento	0,0056	Aluminio	0.7805

No Tiene	0	Tierra	0,0046	Tol Hierro	1,4675
Hormigón Armado (Losa)	1.9661	Mármol	0.0826		
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3433	Marmetón	0.0826	Cubierta	
Estereoestructura	12,18	Marmolina	0.0826	No Tiene	0
Madera Común	0,8279	Baldosa Cemento	0.0114	Arena-Cemento	0.2458
Caña	0,2809	Baldosa Cerámica	0.0623	Baldosa Cemento	0,8553
Madera Fina	1,1664	Grafiado	0.3531	Baldosa Cerámica	0,9648
		Champiado	0.3531	Azulejo	0,649
		Piedra o Ladrillo	0.0609	Fibra Cemento	0.8778
		Tumbados		Teja Común	0.8061
		No tiene	0	Teja Vidriada	1,264
		Madera Común	0,429	Zinc	0.5056
		Caña	0.161	Polietileno	0.8165
		Madera Fina	0,7132	Domos, Traslúcido	0.8165
		Arena-Cemento	0,2267	Ruberoy	0.8165
		Tierra	0.1831	Paja-Hojas	0.2177
		Grafiado	0.3998	Cady	0,117
		Champiado	0,2779	Tejuelo	0,4417
		Fibra Cemento	0.663		
		Fibra Sintética	0.8054		
		Estuco	0,6722		

## Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1\	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
55-56	0.46	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2

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

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

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ANOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

**Art. 15.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 16.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 17.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1.3 ‰ (Uno punto tres por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 18.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Nangaritza, se aplicará el 0,15 por mil del valor de la propiedad, conforme manda el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente.

**Art. 19.- 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 de la propiedad del predio.



Para este objeto se dirigirá una solicitud al Director de Gestión Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente,

Art. 20.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del período fiscal así establecido.

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.

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

Art. 21.- Emisión de títulos de crédito.-El Director Financiero a través de la oficina de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Oficina 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. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Servidor Público de Rentas, así como el sello correspondiente.

En todo caso, los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Orgánico 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. 22.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 23.- 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. 24.- 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 artículo 21 de] Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 25.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES- En cuanto a las deducciones, rebajas y exoneraciones se estará a lo establecido en los Arts. 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por otras leyes.

El derecho a las deducciones, rebajas y exoneraciones, lo justificarán con la documentación que acredite cumplir con lo que exige la ley.

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), que oficialmente se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio. Se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior,

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

### CAPÍTULO III

### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 26.- Actualización de avalúo para otorgamiento de crédito.- Cuando se realice una compraventa con financiamiento de una entidad del sistema financiero nacional, el GAD del Cantón Nangaritza, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de transferencia de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 27.- De la información remitida por las Instituciones Financieras.- Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 28.- De la sistematización de la información.- La Oficina de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la presente Ordenanza.

Art. 29.- Establecimiento de valor de la propiedad.- La Oficina de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera, a la metodología establecida por el GAD del Cantón Nangaritza, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 30.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad.-

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		%DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DI: 500001	A 1'000000	80%
DE T 000001	A Más	90%

Art. 31.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca.- Para las ventas directas o de transferencias de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 32.- De la actualización de los avalúos catastrales.- Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Oficina de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente. Con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 33.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral.-** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**CAPÍTULO IV  
RECLAMOS Y RECURSOS**

**Art. 34, - RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes, responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos y recursos administrativos, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA: VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, y en el Registro Oficial.

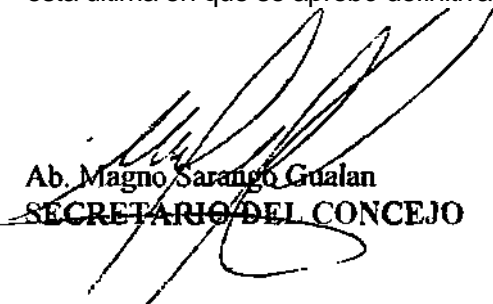
**SEGUNDA: DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en el Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón, Nangaritza a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

  
Lic. Guillermo Zhuñin Quezada  
ALCALDE  



  
Ab. Magno Sarango Gualan  
SECRETARIO DEL CONCEJO

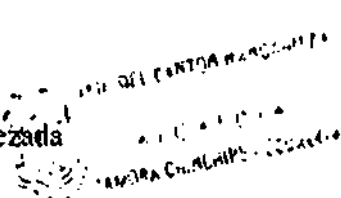
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que el texto de la Ordenanza precedente fue discutido, analizado y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, en primer debate en la Sesión Ordinaria realizada el 14 de diciembre de 2017, y en segundo debate en la Sesión Ordinaria realizada el 20 de diciembre de 2017, fecha esta última en que se aprobó definitivamente.- Guayzimi, 21 de diciembre de 2017, a las 14H00.

  
Ab. Magno Sarango Gualan  
SECRETARIO DEL CONCEJO

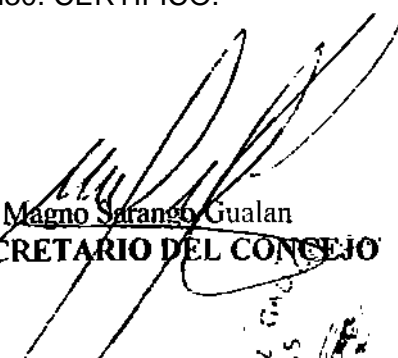



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA.-** Guayzimi, 21 de diciembre de 2017, a las 15H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN NANGARITZA, paradme entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

  
Lic. Guillermo Zhiñm Quezada  
ALCALDE



Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Lic. Guillermo Zhiñm Quezada, Alcalde del Cantón Nangaritza, en la fecha y hora señalada. Guayzimi, 21 de diciembre de 2017, a las 15H30. CERTIFICO.-

  
Ab. Magno Sarango Gualan  
SECRETARIO DEL CONCEJO



EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN NANGARITZA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución",

Que, el Art. 233 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos".

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República establece: "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...", disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 3, 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, permite: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...".

Que, el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador manda: "El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades".

Que, uno de los derechos de libertad que reconoce y garantiza la Constitución de la República en su Art. 66 numeral 25 es el "Derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características", como también en su Art. 37 numeral 6 establece la posibilidad de exonerar de pago de costos registrales a favor de las personas adultas mayores, y en su Art. 47 numeral 4 permite fijar exenciones en el régimen tributario a favor de las personas con discapacidad,

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los., concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales".

Que, las competencias concurrentes "son aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente", conforme lo dispone el inciso primero del artículo 115 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Que, el Registro de la Propiedad forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, conforme lo dispone el artículo 29 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 162 de 31 de marzo del 2010.

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos determina: "De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro.' La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional. Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento. Las Registradoras o Registradores de la propiedad deberán ser de nacionalidad ecuatoriana, abogadas o abogados y acreditar ejercicio profesional por un periodo mínimo de años y los demás requisitos que la ley prevé para el ejercicio del servicio público y Ley del Registro. El concurso de méritos y oposición será organizado y ejecutado por la municipalidad respectiva con la intervención de una veeduría ciudadana. Una vez concluido el proceso, la Alcaldesa o Alcalde procederá al nombramiento del postulante que mayor puntuación hubiere obtenido, por un período fijo de 4 años, quien podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez. Las Registradoras o Registradores podrán ser destituidas o destituidos de sus cargos por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, de conformidad con la presente ley, su reglamento y las demás normas que regulen el servicio público. También podrán ser destituidos en los casos en los que impidan o dificulten la conformación y funcionamiento del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con el reglamento de la presente ley".

Que, de conformidad con lo que dispone el artículo 54 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos ... con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad".

Que, el Art. 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en su segundo inciso establece: "En el caso del registro de la propiedad de inmuebles será el municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste".

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; ... e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras", y el Art. 57 indica: "Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: ... c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute".

Que, el Art. 465 del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece: "...La entidad financiera pública a cargo de programas de vivienda de interés social, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y las cooperativas de vivienda están exoneradas de los tributos fiscales y municipales por los actos y contratos que celebraren en relación con proyectos de vivienda de interés social en el país. De igual exoneración gozarán los prestatarios de las entidades señaladas en el inciso anterior, en todos los actos y contratos mediante los cuales apliquen los préstamos recibidos para los fines de compra de terrenos o vivienda, construcción, mejora, ampliación, rehabilitación o terminación de vivienda de interés social. Esta exoneración se hace extensiva a las personas naturales o jurídicas que contrataren con la entidad financiera pública a cargo de programas de vivienda de interés social, las Asociaciones Mutualistas y Cooperativas antes mencionadas o con los prestatarios de esas entidades, en los fines antes puntualizados; y cubre los contratos de préstamo y el valor del ahorro del prestatario que se destina al pago de la cuota de entrada para la compra de terrenos o vivienda, construcción, mejora, ampliación, rehabilitación o terminación de vivienda de interés social...".

Que, la Ley Orgánica del Servicio Público en su Art. 4, primer inciso determina que: "Serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público",

Que, el registro de las transacciones que sobre las propiedades se ejecuten en el cantón Nangaritza constituye uno de los elementos fundamentales para la adecuada gestión de los catastros municipales que son competencia exclusiva del GAD del Cantón Nangaritza; y,



En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 264 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA**

### **CAPÍTULO I ÁMBITO, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES**

**Art. 1.- Ámbito de aplicación.-** La presente Ordenanza regula la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del cantón Nangaritza, cuya administración le corresponde al GAD del Cantón Nangaritza, y concurrentemente con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos todo lo relacionado con el sistema público nacional de registro de la propiedad.

**Art. 2.- Objetivos.-** Son objetivos de la presente Ordenanza:

- a) Regular la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza;
- b) Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro de la Propiedad y el catastro institucional;
- c) Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón el acceso efectivo al servicio de Registro de la Propiedad;
- d) Promover la prestación del servicio público registral de calidad con eficiencia, eficacia y buen trato;
- e) Incorporar a la administración municipal el Registro de la Propiedad del cantón;
- f) Reconocer al Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos como la entidad nacional rectora del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, con capacidad para emitir políticas públicas nacionales que orienten las acciones del referido Sistema y para definir los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia; y, al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza como administrador y gestor del Registro de la Propiedad del cantón Nangaritza con capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral municipal conforme los principios establecidos en la Ley y esta Ordenanza; y,

g) Establecer las tarifas por los servicios municipales de registro.

Art. 3.- Principios.- El Registro de la Propiedad se sujetará en su gestión a los siguientes principios: accesibilidad, regularidad, calidad, eficiencia, eficacia, seguridad, rendición de cuentas y transparencia.

Art. 4.- Definiciones.- Para la comprensión y aplicación de esta Ordenanza se define lo siguiente:

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

GAD del Cantón Nangaritza.- Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza.

DINARDAP.- Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

## CAPÍTULO II PRINCIPIOS REGISTRALES

Art. 5.- Actividad registral.- La actividad de registro que cumpla el funcionario responsable del Registro de la Propiedad, se ejecutará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con las políticas dictadas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información. Los asuntos de carácter administrativo, organizativo, tarifario, de gestión, entre otros serán dictados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza-

Art. 6.- Información pública.- La información que administra el Registro de la Propiedad es pública con las limitaciones establecidas en la Constitución, la ley y esta Ordenanza.

Art. 7.- Calidad de la información pública.- Los datos públicos que se incorporan en el Registro de la Propiedad deberán ser completos, accesibles, en formatos libres, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes.

Art. 8.- Responsabilidad.- El Registrador de la Propiedad, a más de las atribuciones y deberes señalados en la ley y esta Ordenanza, será el responsable de la integridad, protección y control del registro a su cargo, así como de las respectivas bases de datos, por lo que, responderá por la veracidad, autenticidad, custodia y conservación del registro. La veracidad y autenticidad de los datos registrados son de exclusiva responsabilidad de quien los declaró o inscribió.

Art. 9.- Obligatoriedad.- El Registrador de la Propiedad está obligado a certificar y publicitar los datos a su cargo con las limitaciones señaladas en la Constitución, la ley y esta Ordenanza, a petición de parte interesada, y por orden administrativa o judicial.

Art. 10.- Confidencialidad y Accesibilidad.- Se considera confidencial solamente la información señalada en la ley. El acceso a esta información sólo será posible con la autorización expresa del titular de la misma, por disposición de la ley o de juez competente.

También será confidencial aquella información que señale el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, mediante resolución motivada.

El acceso a la información sobre el patrimonio de las personas se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la ley, para lo cual, el solicitante deberá justificar su requerimiento de forma escrita y señalar con precisión el uso que se hará de la misma, bajo prevenciones de ley por el mal uso. A la solicitud se deberá acompañar necesariamente copias legibles de la cédula de ciudadanía y certificado de la última votación. El Registrador de la Propiedad formará un registro físico y magnético secuencial de estos requerimientos.

Art. 11.- Presunción de legalidad.- El Registrador de la Propiedad es un fedatario público, por lo que, la certificación registrar da fe pública y ésta se encuentra investida de la presunción de legalidad, conforme lo señala el artículo 7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 12.- Rectificabilidad.- La información del Registro de la Propiedad puede ser actualizada, rectificada o suprimida siempre que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la ley.

### CAPÍTULO III DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

#### SECCIÓN I DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y AUTONOMÍA REGÍSTRAL

Art. 13.- Naturaleza jurídica del Registro Municipal de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad del cantón Nangaritza, es una dependencia administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, con autonomía registrar, a cargo del Registrador/a; y, guardará estrecha coordinación y cooperación con la Dirección de Gestión de Planificación Territorial y sección de avalúos y catastros municipales. El Registrador/a está Sujeto/a al control y auditoria de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo exclusivamente a la aplicación de las políticas para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública.

Art. 14.- Registro Municipal de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad del cantón Nangaritza Integra el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

El Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, emitirá las políticas públicas nacionales que orienten las acciones del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y definirá los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza administrará y gestionará el Registro de la Propiedad y tendrá capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral municipal conforme los principios establecidos en la ley y esta Ordenanza.

Art. 15.- Autonomía registral.- El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad de registro de datos sobre la propiedad al poder político sino a la ley, así como también el reconocimiento de la necesaria coordinación en materia registral de las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

La autonomía registral no exime de responsabilidad por las acciones u omisiones del Registrador/a de la Propiedad y de los servidores/as del Registro por los excesos cometidos en ejercicio de sus funciones.

## SECCIÓN II

### DE LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Art. 16.- Organización administrativa del Registro de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad del cantón Nangaritza se organizará administrativamente por las disposiciones de esta Ordenanza.

El Registro de la Propiedad del cantón Nangaritza, estará integrado por la o el Registrador de la Propiedad; y demás servidores/as públicos/as que se requieran de acuerdo a las necesidades institucionales. Sus competencias y responsabilidades estarán determinadas en el reglamento que regule la estructura orgánico-funcional que expida el alcalde o alcaldesa, previo conocimiento del Concejo, sin perjuicio de las atribuciones establecidas en la presente Ordenanza.

Art.-17.- Del funcionamiento.- Para efectos del funcionamiento del Registro de la Propiedad, el Registrador observará las normas constantes en la Ley de Registro relativas a:

- Del repertorio,
- De los registros y de los índices;
- De los títulos, actos y documentos que deben registrarse;
- Del procedimiento de las inscripciones;
- De la forma y solemnidad de las inscripciones;
- De la valoración de las inscripciones y su cancelación.

Deberá igualmente observar las normas pertinentes de la Ley Orgánica del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, Normas de Control Interno y Resoluciones de la DINARDAP.

Art. 18.- Registro de la información de la propiedad.- El registro de las transacciones sobre la propiedad del cantón se llevará de modo digitalizado, con soporte físico y bajo el sistema de información cronológica, personal y real.

Los folios cronológico, personal y real que el Registrador de la Propiedad está obligado a llevar se administrarán en la forma señalada en las disposiciones de los artículos 16. 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

## SECCIÓN III

## NORMAS GENERALES

Art. 19.- Certificación registral.- La certificación válida y legalmente otorgada por el Registrador de la Propiedad constituye documento público con todos los efectos legales.

Art. 20.- Intercambio de información pública y base de datos.- El Registrador de la Propiedad será el responsable de aplicar las políticas y principios, definidos por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, orientados a organizar el intercambio de la información pública y base de datos a su cargo con las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

El Registrador de la Propiedad, previa la aplicación de dichas políticas y principios, informará al Alcalde/sa y al Concejo Municipal así como a la ciudadanía del cantón.

## CAPÍTULO IV DEL REGISTRADOR/A DE LA PROPIEDAD

Art. 21.- Servidor Público Municipal.- El Registrador de la Propiedad del cantón Nangaritza, es un servidor/a público/a municipal, responsable de la administración y gestión del Registro de la Propiedad, elegido mediante concurso público de méritos y oposición, sujeto a los derechos, deberes» obligaciones y régimen disciplinario que prevé la Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento, la Ley de Registro, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, las Resoluciones que expida la DINARDAP, así como a las Ordenanzas municipales pertinentes.

El o la Registrador de la Propiedad, también ejercerá las funciones de Registrador Mercantil, hasta que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, haga la designación correspondiente.

Art. 22.- Del concurso público de méritos y oposición.- El concurso público de méritos y oposición para ocupar el cargo de Registrador/a de la Propiedad del cantón Nangaritza, será organizado y ejecutado por el GAD del Cantón Nangaritza, con estricta observancia de lo establecido en la Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y la Norma específica que para el efecto haya expedido la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 23.- Remuneración.- El Registrador de la Propiedad percibirá la remuneración que fije el GAD del Cantón Nangaritza de conformidad con el Acuerdo o Decreto que para el efecto expida el Ministerio del Trabajo.

Art. 24.- Ausencia temporal o definitiva.- En caso de ausencia temporal del Registrador de la Propiedad titular, el despacho será subrogado por el funcionario que designe el Alcalde/sa.

En caso de ausencia definitiva, el Alcalde o Alcaldesa encargará el puesto de Registrador/a de la Propiedad a un servidor público municipal, por un tiempo máximo de 90 días, y convocará inmediatamente a concurso público de méritos y oposición.

Con la designación del nuevo registrador cesará y se dará por terminado el encargo señalado en el párrafo anterior.

Si dentro de los 90 días de que habla el inciso segundo de este artículo, no se ha designado al Registrador/a de la Propiedad, dicho encargo caducará. En dicho caso, la Alcaldesa o Alcalde podrá encargar el puesto a otro servidor o servidora de la Municipalidad, o podrá prorrogar el encargo por 90 días más al mismo servidor/a que está encargado.

Tanto para la subrogación como para el encargo, se debe observar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el inciso tercero del artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 25.- Deberes, atribuciones y prohibiciones.- Los deberes, atribuciones y prohibiciones del Registrador/a de la Propiedad serán aquellos determinados en la Ley de Registro, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y esta Ordenanza, sin perjuicio de lo que establece la Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento, y resoluciones de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Corresponde, además, al Registrador de la Propiedad colaborar en la elaboración del reglamento que regule la estructura orgánico-funcional de su dependencia y ejercer todas las facultades legales para el control interno y registral de esa dependencia municipal.

Art. 26.- Deberes y atribuciones específicas del Registrador de la Propiedad.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el Registrador/a de la Propiedad del cantón Nangaritza, y de conformidad con el Art. 11 de la Ley de Registro, tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

- a. Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:
  1. Si la inscripción es legalmente inadmisibles como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente;
  2. Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;
  3. Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón;
  4. Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;
  5. Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,
  6. Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley.

- b. Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina, debiendo enviar una copia de dicho inventario a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año;
- c. Llevar, con sujeción a las disposiciones de la Ley de Registro, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley;
- d. Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;
- e. Conferir certificados y copias con arreglo a esta a la Ley;
- f. Dar los informes oficiales que le pidan el Alcalde y los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,
- g. Los demás que la Ley y las ordenanzas municipales le imponga.

#### CAPÍTULO V DE LOS ARANCELES Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO

Art. 27.- Financiamiento.- El Registro de la Propiedad se financiará con el cobro de los aranceles por los servicios de registro y el remanente pasará a formar parte del presupuesto del GAD del Cantón Nangaritza.

Art. 28.- Recaudación de aranceles.- Todos los aranceles serán cobrados en la oficina de Recaudación Municipal, para lo cual el Registrador/a de la Propiedad remitirá una planilla u orden de cobro detallada de los conceptos y valores a cobrar al usuario.

Art. 29.- Modificación de aranceles.- El Concejo Municipal en cualquier tiempo, de acuerdo a los intereses públicos, podrá modificar la tabla de aranceles.

Art. 30.- Aranceles.- Los aranceles que se aplicarán por los servicios que preste el Registro de la Propiedad del Cantón Nangaritza, son los siguientes:

1. Para el pago de los derechos de registro por la calificación e inscripción de actos que contengan la constitución, transferencia de dominio, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre inmuebles, y cualquier otro acto similar, se considerará las siguientes categorías:

Categoría	Desde	Hasta	Tarifa base	Tarifa excedente
1	1.00	100.00	10.00	0.00%
2	100.01	500.00	10.00	0.50%

3	500,01	1.000,00	12,00	0,51%
4	1.000,01	2.000,00	14,55	0,52%
5	2000,01	5.000,00	19,75	0,53%
6	5.000,01	10.000,00	35,65	0,54%
7	10.000,01	20.000,00	62,65	0,55%
8	20.000,01	30.000,00	117,65	0,56%
9	30.000,01	40.000,00	173,65	0,57%
10	40.000,01	50.000,00	230,65	0,58%
11	50.000,01	100.000,00	288,65	0,59%
12	100.000,01	En adelante	583,65	0.60%
13	En ningún caso la tasa por servicios registrales, sobrepasará de los 3.000,00 USD.			

2. Se establece los siguientes aranceles, para todo lo que no está previsto en el numeral anterior;

Ítem	Descripción	Tarifa USD
1	Por inscripción de autorizaciones y aprobaciones de urbanizaciones	1x1000 del avalúo de predio a urbanizar
2	Por registro de la declaratoria de propiedad horizontal, y de todos los actos que esta comprenda	20,00 USD
3	Por inscripción y cancelación de hipotecas en general, y cesión de derechos hipotecarios	20,00USD
4	Por inscripción de capitulaciones matrimoniales	20,00USD
5	Por inscripción de resoluciones del Concejo Municipal sobre autorizaciones de obras parciales de mantenimiento, reparación y mejoramiento de edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad al plan de uso y gestión de suelo, que sean incompatibles con este, de acuerdo con el Art. 83 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo	20,00USD
6	La inscripción de la aprobación de modificación de la morfología del suelo y estructura predial	20,00USD
7	Por inscripción de reestructuraciones de lotes,	20,00USD
8	Por resciliación de actos y contratos	20,00USD
9	Por inscripción de usufructo, derecho de uso y habitación, servidumbre, y su extinción	20,00USD
10	Por inscripción de aceptaciones o ratificaciones	20,00USD
11	Por certificados linderados e historiados	15.00USD
12	Por inscripción de deslinde y amojonamiento	10,00USD
13	Por inscripción de unificación de predios	10,00USD



14	Por reinscripción de títulos traslativos o constitutivos de dominio que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Zamora o en otro Registro de la Propiedad	10,00USD
15	Por la inscripción de posesiones efectivas	10,00 USD
16	Por certificaciones de matrículas inmobiliarias	10,00USD
17	Por la cancelación de gravámenes y derechos personales	10,00USD
18	Por rectificación y regularizaron de excedentes y diferencias de terrenos	10,00USD
19	Por la inscripción y cancelación de prohibiciones de enajenar para préstamos	10,00USD
20	Por la inscripción de embargos, demandas, sentencias, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones	10,00USD
21	Por la inscripción de contratos de arrendamiento y su cancelación; pero habrá una excepción en la cancelación cuando la inscripción del contrato de arriendo tenga por objeto la obtención de un crédito y al no cumplirse este propósito, el interesado simplemente presentará una Certificación del Jefe o Jefa de Agencia de la Institución Crediticia, quién certificará que no se realizó el crédito, por lo tanto el Registrador o Registradora levantará la medida sin ningún costo	10,00USD
22	Por aclaraciones, rectificaciones o modificaciones	10,00USD
23	Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar y testamentos	8,00USD
24	Por certificaciones de propiedad simple, gravámenes y limitaciones de dominio	7,00USD
25	Por certificación de constar en el índice de propiedades	5,00USD
26	Por certificación de no poseer bienes	5,00USD
27	Por sentar razón en una copia de una escritura pública, indicando de que esta se encuentra inscrita	5,00USD
28	En los casos no especificados en presente artículo o de cuantías indeterminadas.	5,00USD
29	Por la convalidación de certificaciones en un tiempo de noventa días en el mismo año	3,00USD
30	Todos los actos y contratos celebrados a favor del GAD del Cantón Nangaritza	00,00USD
31	La adjudicaciones de terrenos rurales, realizadas por la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, previo a la presentación del certificado de no adeudar al GAD del Cantón Nangaritza por parte de los beneficiarios	00,00USD
32	Las aclaraciones de homónimos en procesos penales	00,00USD
33	Inscripción de prohibiciones de enajenar, secuestro, embargos, insolvencias, autos de quiebra ordenados en procesos penales, civiles, coactivos de acción pública y en causas de alimentos, así como disposiciones judiciales enviadas directamente para su inscripción. También será gratuita la inscripción de actos administrativos o judiciales ordenados en procesos laborales.	00,00USD

	Por la cancelación de la inscripción de los actos nombrados en este ítem	10,00USD
34	Los actos y contratos que celebraren las entidades financieras públicas a cargo de programas de vivienda de interés social, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y las cooperativas de vivienda en relación con proyectos de vivienda de interés social	00,00USD

Art. 31.- Exoneración para los adultos mayores.- Las personas adultas mayores, gozarán de exoneración del cincuenta por ciento (50%) del pago por servicios registrales en los actos y contratos, estándoles prohibido asumir el pago del porcentaje que corresponda cubrir a los más intervinientes.

Ara que estas personas accedan a los beneficios establecidos en este artículo, deberán presentar cédula de ciudadanía.

Art. 32.- Exoneración para personas con discapacidad.- Las personas con discapacidad, gozarán de la exoneración del pago por servicios registrales en los actos y contratos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Item	Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
1	Del 30% al 49%	60%
2	Del 50% al 74%	70%
3	Del 75% al 84%	80%
4	Del 85% al 100%	100%

.ra que estas personas accedan a los beneficios establecidos en este artículo, deberán presentar documento que le acredite como persona con discapacidad, debidamente emitida por la entidad competente. Les está prohibido asumir el pago del porcentaje que corresponda cubrir a los demás intervinientes.

Art. 33.- Orden judicial por negativa de inscribir.- En los casos en que un Juez dentro del recurso establecido en el artículo 11 de la Ley de Registro, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el Registrador se negó a efectuar, esta inscripción no causará nuevos derechos.

Art. 34.- Aranceles para la administración pública.- Los contratos celebrados entre las instituciones del sector público o entre éstas y particulares, pagarán los aranceles establecidos en esta Ordenanza, salvo expresa exención legal,

Art. 35.- Cálculos por cada acto o contrato.- Los aranceles fijados en esta Ordenanza serán calculados por cada acto o contrato, aunque estén comprendidos en un solo instrumento.

**Art. 36.- Aranceles por los servicios registrales en materia mercantil.-** Los aranceles por los servicios registrales en materia mercantil, se cobrarán de acuerdo a lo que establezca para el efecto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA: Reinscripción.-** Quienes tengan inscritos títulos traslativos o constitutivos de dominio en el Registro de la Propiedad del Cantón Zamora o en otro Registro de la Propiedad, deberán reinscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Nangaritza, para lo cual presentarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Registrador de la Propiedad;
2. Certificado linderado e historiado de dominio del otro Registro de la Propiedad;
3. Original y copia certificada del título de propiedad;
4. Certificado del Jefe de Avalúos y Catastros, que indique que el predio se encuentra en la jurisdicción del cantón Nangaritza;
5. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación; y,
6. Certificado de no adeudar al GAD del Cantón Nangaritza.

Una vez realizada la reinscripción, se notificará al Registrador de la Propiedad donde estuvo inscrito la propiedad, para que sienta razón de aquello.

**SEGUNDA: Entrega-Recepción de información.-** El Registrador o Registradora de la Propiedad que cese en sus funciones por cualquier causa, excepto por muerte, está obligado a entregar, mediante acta de entrega recepción con reconocimiento de firmas o con presencia de un Notario/a Público/a, todos los archivos de documentos físicos y digitales que reposan en el Registro de la Propiedad del Cantón Nangaritza, por ser considerados públicos, así como el software o sistemas informáticos instalados, el sistema de respaldo, soporte, claves de acceso y, códigos en caso de existir, que sirve para el mantenimiento y operación del registro de la Propiedad.

La o el Registrador de la Propiedad tendrá la obligación de entregar todos los elementos que garantice la integridad y seguridad del sistema. De faltarse la obligación constante en esta disposición y en la ley, el Registrador de la Propiedad cesado estará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan,

**TERCERA: Información en formato digital.-** Toda la información y registros físicos, se debe llevar en formato digital, con las características y condiciones definidas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos,

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA: Digitalización de información física.-** En vista que hasta la presente fecha, no se ha transformado a formato digital la información y registros físicos que reposan en el Registro de la Propiedad del cantón Nangaritza conforme manda la Disposición Transitoria SEXTA de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, el Concejo Municipal

destinará los recursos necesarios para la ejecución de esta actividad en el presupuesto del año 2018, sin perjuicio de asignar en el presupuesto del 2017 mediante una reforma al mismo en caso de existir los recursos económicos.

Bajo prevenciones de ley, el Registrador/a de la Propiedad, será el encargado de gestionar para que se transforme a formato digital toda la información y registros físicos que existen en el Registro de la Propiedad del cantón Nangaritza, con las características y condiciones definidas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.


## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA: Derogatoria.-** Por la presente Ordenanza se derogan las siguientes Ordenanzas:


1. ORDENANZA DE ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA, aprobada en las Sesiones Ordinarias del 22 y 29 de marzo de 2011, y publicada en el Registro Oficial No, 557 el 17 de octubre de 2011;
2. La PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA, aprobada en las Sesiones Ordinarias realizadas el 18 y 24 de marzo de 2016, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 821 del 18 de agosto de 2016.
3. La ORDENANZA QUE REGULA LAS EXONERACIONES A LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL CANTÓN NANGARITZA, aprobada en las Sesiones Ordinarias realizadas el 9 y 14 de agosto de 2013, y publicada en el Registro Oficial No. 87 del 24 de septiembre de 2013.

SEGUNDA.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Dado en el Sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza/á los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil diecisiete.



Lic. Guillermo Zúñiga Quezada  
**ALCALDE**  
CANTÓN NANGARITZA - ECUADOR



Ab. Magno Sarango Gualan  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

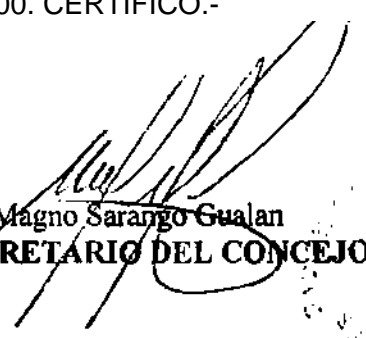
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que el texto de la Ordenanza precedente fue discutido, analizado y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Nangaritza, en primer debate en la Sesión Ordinaria realizada el 25 de octubre de 2017, y en segundo debate en la Sesión Ordinaria realizada el 31 de octubre de 2017, fecha esta última en que se aprobó definitivamente.- Guayzimi, 8 de noviembre de 2017, a las 11H00.

  
Ab. Magno Sarango Gualan  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA.- Guayzimi, 09 de noviembre de 2017; a las 10H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN NANGARITZA", para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en el Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

  
Lic. Guillermo Zhiñin Quezada  
**ALCALDE**

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Lic. Guillermo Zhiñin Quezada, Alcalde del Cantón Nangaritza, en la fecha y hora señalada. Guayzimi, 9 de noviembre de 2017, a las 11H00. CERTIFICO.-

  
Ab. Magno Sarango Gualan  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**