

Administración del Señor Lcdo. Lenin Moreno Garcés

Presidente Constitucional de la República del Ecuador

Viernes 03 de enero de 2020 (R. O.207, 03-enero -2020) Edición Especial

SUMARIO: Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Simón Bolívar: Que establece el avalúo de los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 – 2021
- Cantón San Miguel de Ibarra: Que regula la titulan/ación de los bienes inmuebles consolidados en el sector urbano y rural a través de particiones administrativas y fraccionamientos
- Cantón Bolívar: 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 2020 - 2021
- Cantón Palestina: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2020 – 2021
- Cantón Yantzaza: 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 2020 – 2021
- Cantón La Troncal: Para la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de patentes

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR

CONSIDERANDO

Que, La Constitución Política de la República del Ecuador en su artículo 264, otorga a los Gobiernos Autónomos Municipales la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que: Los impuestos municipales son de exclusiva financiación municipal; y, se considerarán impuestos municipales, entre otros los de la propiedad Urbana y rural;

Que, El artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; determina expresamente la obligatoriedad que tienen las municipalidades de actualizar los avalúos y los catastros cada bienio;

Que: El Concejo Cantonal revisará el monto de los impuestos urbanos y rurales que regirán para el bienio 2020-2021 Conforme lo determina el Art.497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que: Mediante ejecución del GADM y el Banco de Desarrollo, Se realizó el proyecto "Actualización del Catastro Multifinanciarario de predios urbanos de la matriz y nueve centros

poblados del Cantón Simón Bolívar, Provincia de Guayas" con el código de la SERCOP: GADCDMA-CLCL-04-2015, con fecha de inicio: 07-oct-2016 hasta el 06-marzo-2017.

Que: Para este fin la Municipalidad debe expedir normas de avalúo para las edificaciones y el suelo, que regirán para el Bienio 2020-2021.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 264 de la Constitución de la República y en el numeral 9, en concordancia con el Art. 504 y 517, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **expide:**

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2020-2021".

Art. 1.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Municipal del cantón Simón Bolívar.

Art. 2.- SUJETO PASIVO.- El sujeto pasivo, en calidad de contribuyente, son todas personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aunque careciesen de personalidad jurídica, como lo establecen los Artículos 23, 24, 25 y 26 del Código Tributario, sean propietarios, usufructuarios o poseedores de bienes raíces ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Simón Bolívar.

4 - Viernes 3 de enero de 2020

Edición Especial N° 207 - Registro Oficial

Art. 3.- OBJETO y ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El presente instrumento tiene por objeto implementar un modelo de valoración, coherente a la realidad inmobiliaria urbana del Cantón Simón Bolívar, cuyo manejo facilite el mantenimiento y actualización catastral, como también, definir un plano de valor de suelo urbano, que sirva de base para el cálculo individual de predios.

Adicionalmente, determinar las tipologías constructivas de las edificaciones del área urbana y cantonal de Simón Bolívar.

El 1. Concejo Cantonal de Simón Bolívar, en calidad de ente rector, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, que permitirá, respectivamente, organizar, administrar y mantener de la mejor forma el catastro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón.

Art. 4.- ÁMBITO.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán, en todos los predios urbanos y rurales localizados en la jurisdicción cantonal, de acuerdo a los límites establecidos en la Ley de la Creación del Cantón y Ordenanzas de Delimitación Urbana respectivamente.

La empresa ECOEARTH CONSULTING CÍA LTDA (SEEARH CONSULTING), con RUC: 1792022355001, obtuvo los datos catastrales de la zona en estudio, como también, la Ortofotografía Base y Catastral, estudios temáticos y complementarios, mediante el contrato con el código de la SERCOP: GADCDMA-CLCL-04-2015, denominado "Actualización del Catastro Multifinalitario de predios urbanos de la matriz y nueve centros poblados del Cantón Simón Bolívar, Provincia de Guayas" con fecha de inicio: 07-oct-2016 hasta el 06-marzo-2017.

Conforme a la normativa de Cartografía Nacional; Decreto Supremo 2686-B, Registro Oficial 643 del 4 de agosto de 1978, dicta que:

"Toda la producción de documentación cartográfica catastral se sujetará a las normas técnicas ecuatorianas relacionadas con el ámbito geográfico, acorde, a los parámetros internacionales y concordantes con la Ley de cartografía nacional y su reglamento",

Las Políticas Nacionales de Geoinformación; Registro Oficial No. 269 del 1 de septiembre del 2010 en las que, específicamente en el numeral 1.12 indica:

"Las instituciones productoras y/o custodias de información geoespacial, deben contar con una base de datos geográfica estructurada, basada en el catálogo de objetos nacional vigente", y, finalmente,

El Acuerdo Ministerial N° 029-16 del MIDUVI.

Registro Oficial - Edición Especial N° 207

Viernes 3 de enero de 2020 - 5

El producto final, pasó por un proceso de fiscalización de manera externa, y también, por el ente regulador; el Instituto Geográfico Militar, los cuales, aprobaron los productos a cabalidad.

La empresa ECOEARTH implemento el programa G2T para el manejo de información de la zona Urbana, el cual, puede ser usado también para la gestión Catastral de las zonas Rurales.

Art. 5.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Avalúo, Catastro, Legalización y Planificación, mantener el registro catastral, estableciendo el valor de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen en la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor de la tierra hasta determinar el valor imponible que servirá de base para el computo o liquidación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a regir en el bienio; con la obligación de enviar a la Dirección Financiera el padrón de los contribuyentes de forma anual, y,

La Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a la propietarios ciudadanía, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará por los medios disponibles para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio. No existiendo reclamo alguno dispondrá la emisión de los respectivos títulos y procederá al cobro de los mismos, como lo establece el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 6.- CLASIFICACIÓN DE BIENES.- Los bienes son clasificados dependiendo del tipo de aplicabilidad como lo indica el Art. 4 del Capítulo I del Acuerdo Ministerial N° 029-16. Estos son:

6.1. Avalúos y Catastros

6.1.1. Urbanos (Suelo y Construcción)

6.1.2. Rurales (Tierra y Construcción)

6.2. La valoración individual (tasación) en bienes muebles

6.2.1. Cultivos, pastos y forestales

6.2.2. Semovientes

6.2.3. Maquinaria y Equipo

6.2.4. Bienes y servicios ambientales

Art. 7.- DEL CATASTRO PREDIAL.- El Catastro predial, se entiende como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón, tiene fines tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo de la ciudad con base en un modelo catastral compuesto por datos catastrales básicos alfanuméricos y geográfico; -contiene la información georreferenciada predial en la ficha catastral la cual se sistematiza

6 - Viernes 3 de enero de 2020

Edición Especial N° 207 - Registro Oficial

y complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo a los siguientes aspectos:

- 7.1. ASPECTOS JURÍDICOS.-** Registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad o posesión de los bienes inmuebles, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.
- 7.2. ASPECTOS FÍSICO-TÉCNICOS.-**Corresponde al registro de los linderos y mensuras, de las características de terrenos y superficie, edificios, construcciones, mejoras conforme a la información georreferenciada a través de documentación gráfica y en forma sistemática sobre base de datos.
- 7.3. ASPECTOS TRIBUTARIOS O FISCALES.-** Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Dirección de Avalúo y Catastro a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinara la tributación aplicable a los predios de propiedad Urbana, respecto al bienio 2019-2020 aplicando el porcentaje respectivo que oscilara entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo de cinco por mil, según lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.

Art. 8.- COMPONENTES DE FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y

RURAL.- La formación del catastro predial urbano y rural dentro de la jurisdicción cantonal se realizará en atención a los siguientes procesos:

- 8.1. EL CATASTRO DEL TÍTULO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS-** Proceso por medio del cual se incorpora o se actualiza en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades y/o sometidas al régimen de propiedad horizontal.
- 8.2. EL REGISTRO INDIVIDUAL EN LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA.-** Tal registro, llevado y controlado por medios electrónicos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
- ◆ Derechos sobre el predio o bien inmueble.
 - ◆ Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura, valor por hectárea, valor por metro cuadrado, avalúo, factores de corrección, levantamiento planimétrico con coordenadas UTM, Datum WGS84.

- ◆ El código catastral, según lo establecido en las "Normas Técnicas Nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos - rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" (Acuerdo Ministerial # 29, Suplemento Registro Oficial # 853 de octubre 3 de 2016), el cual se implementará a medida que la arquitectura informática lo permita, quedando estructurado de la siguiente manera:

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL	
							BLOQUE	PISO UNIDAD

Registro Oficial - Edición Especial N° 207

Viernes 3 de enero de 2020 - 7

Los datos legales, físicos y técnicos del predio se recopilarán a través del llenado de las fichas de investigación de campo, las cuales, contendrán lo siguiente: Detalle de la investigación, Detalle del predio, Del terreno, De la construcción, y fotografías del predio.

VER ANEXO I y II.

8.3. MAPAS O REGISTRO CARTOGRÁFICOS.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- ◆ La utilización de los soportes indeformables manejados por la Dirección de Avalúo, catastro, legalización y planificación.
- ◆ Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes {deslinde predial),

8.4. FOTOGRAFÍAS AÉREAS.- En el caso que el propietario facilite, siempre que sea aprobadas por el Instituto Geográfico Militar.

8.5. IMÁGENES DE SATÉLITE.- Cuando la municipalidad lo tuviere, o el acceso a la IDE del Instituto Geográfico Militar.

8.6. CARTOGRAFÍA DIGITAL BÁSICA.- Generada por el GAD u otorgada por el Instituto Geográfico Militar, que incluye las zonas homogéneas y las clases de suelo.

8.7. LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO.- Utilizando sistema de posicionamiento Global (G.P.S. y estaciones totales) o cinta métrica.

Art. 9.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Corresponde a la Dirección de Avalúo, catastro, legalización y planificación, la actualización y mantenimiento, previo a la solicitud del propietario o representante legal o cuando se estime conveniente y se justifique realizar las siguientes actualizaciones al registro catastral:

- 9.1. Inclusión / Reinclusión, a petición o de oficio.
- 9.2. Fusión y División de solar previa aprobación del concejo.
- 9.3. Fraccionamientos o urbanizaciones debidamente aprobada por el concejo.
- 9.4. Transferencia de Dominio.
- 9.5. Rectificación por error en cuanto al nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de predio, ficha catastral, barrio, ciudadela, etc.
- 9.6. Actualización proveniente de solicitudes de los registros catastrales, prescritos por la ordenanza de normas urbanísticas.
- 9.7. Modificaciones o actualizaciones, previa notificación al propietario, para exoneraciones, permutas o compensaciones.

9.8. Anulaciones de códigos por existir duplicidad o inconsistencia.

Art.10.- MODIFICACIÓN POR RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.- Corresponde a la Dirección Financiera, a través de La Secretaria de Resoluciones resolver Reclamos ^Administrativos, presentados por los usuarios.

8 - Viernes 3 de enero de 2020

Edición Especial N° 207 - Registro Oficial

Se resolverá mediante Resoluciones Administrativas firmadas por El Director Financiero y El Secretario de Resoluciones, quienes dispondrán a la Dirección de: Avalúo, catastro, legalización y planificación, Departamentos de Tesorería, Rentas y Coactiva, apliquen las modificaciones correspondientes, siempre que el usuario justifique debidamente su reclamo, como:

10.1. Exoneraciones conforme a lo que determina la ley,

10.2. Rebajas de acuerdo a lo que dispone la presente ordenanza y/o el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

10.3. Por error de área, nombres, duplicidad, etc.

Art. 11.- INVENTARIO CATASTRAL.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y registros notariados son actualizaciones que forman parte del inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado, alimentado y controlado en medios electrónicos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y la cartográfica, por medio de un Sistema de Información Territorial Municipal.

A través del sistema computarizado, el inventario catastral con el avalúo será proporcionado a los diferentes departamentos municipales para que complementen sus actividades.

Art. 12.- CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.- Según la identificación del predio por el uso del suelo y el destino de la edificación, la clasificación de los predios urbanos se clasifican en los siguientes:

C Solar con edificación autorizada por la Municipalidad para jardín de infantes, Escuelas, colegios y/ o universidades.

P Solar con edificación de propiedad particular y uso residencial.

P1 Solar con edificación de propiedad particular y uso rentero.

P2 Solar con edificación de propiedad particular y uso comercial.

P3 Solar con edificación de propiedad particular y uso mixto (residencial y comercial)

P4 Solar y edificación de propiedad particular de uso industrial.

P5 Solar de propiedad particular calificado como no edificado.

P6 Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja temporal de 20 % al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.

P7 Posesionario en terrenos de propiedad particular con construcción

P8 Posesionario en terrenos de propiedad particular sin construcción

M1 Posesionario con construcción en solares de propiedad Municipal.

M2 Solar y edificación de propiedad municipal.

Registro Oficial - Edición Especial N° 207

Viernes 3 de enero de 2020 - 9

M3 Solar de propiedad municipal, calificado como no edificado.

M4 Solar de propiedad municipal con contrato de arrendamiento del solar.

E Solar y edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público.

E2 Solar no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector publico

E3 Solar y edificación, al cual se le aplica la exoneración del Art. 510, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

E4 Solar con edificación especial sujeta a avalúo individual.

G Solar y edificación perteneciente al Estado extranjero o al organismo internacional

H Solar y edificación destinados a hotel.

I Solar y edificación de propiedad eclesiástica.

J Solar y edificación pertenecientes a personas jurídicas privadas.

K Solar y edificación destinada a instalaciones deportivas y especiales.

L Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100 % por Aplicación de la Ley del Anciano.

L1 Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por Aplicación de la Ley del Anciano.

NU Predios ubicados en zonas no urbanizadas o de expansión urbana

S Solar con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social.

S1 Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.

S2 Edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social en lote de propiedad de otra persona.

V2 Solar de propiedad particular, con edificación obsoleta.

Art. 13.- CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Según la identificación de las construcciones de cada predio; estas se clasifican por el tipo, edad y estado de conservación de las mismas.

Art. 14.- TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES.- En el Cantón Simón Bolívar se ha encontrado los siguientes tipos básicos de construcción: **VER ANEXO III.**

1 Chalet de Ladrillo.

- 2 Chalet de Madera.
- 3 Casa MIDUVI Estr. Met.
- 4 Casa mixta de 2 pisos,
- 5 Casa de Ho Armado de 2 pisos.
- 6 Edificios de departamentos.
- 7 Local Comercial.
- 8 Galpón pequeño.
- 9 Galpón Industrial.

ART. 15.- NOTIFICACIONES A LA CIUDADANÍA.- La Dirección Financiera notificará por la prensa, carteleras, trípticos u otros; a la ciudadanía en general, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2020-2021, y la obligación que tienen de inscribir el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art. 16.- TARIFAS IMPOSITIVAS.- Para determinar el Cobro de los Impuestos Prediales Urbano y Rurales, El Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Simón Bolívar de conformidad con lo que establece el artículo 504 y 517 del COOTAD, determina aplicar la Tarifa siguientes:

Predios Urbanos:

El cero punto ocho por mil (0,8 x 1000) a los predios de avalúos menores a \$15000.00 (quince mil 00/100 dólares)

Cero punto nueve por mil (0,9 x 1000) a los predios de avalúos mayores a quince mil hasta 30,000.00 (treinta mil 00/100 dólares)

El uno por mil (1 x 1000) a los predios con avalúos mayores a \$ 30.000.00 (treinta mil 00/100 dólares)

Predios **Rurales:**

El uno por mil (1 x 1000) a los predios con avalúos menores a \$ 161.079.00 (ciento sesenta y un mil setenta y nueve 00/100 dólares).

El dos por mil (2 x 1000) a los predios con avalúos mayores a \$ 161.079.00 (ciento sesenta y un mil setenta y nueve 00/100 dólares).

LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

Art. 17.- DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES.- Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana y rural, se considerará incluido, para efectos tributarios, en la zona donde quedare más de la mitad de su valor comercial.

Para establecer conceptos, aclaraciones de aplicaciones y otros relacionados a los predios urbano y rurales se considerará todo lo establecido en la presente ordenanza y la.

sección segunda y tercera del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, esto es desde el artículo 501 al 520.

Art. 18.- AVALÚO DEL PREDIO: Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 449 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos. Art. 502 y 516 del COOTAD.

18.1. Valoración del Suelo, por método de comparación;

18.2. Valoración de la Edificación, por método de reposición y tipologías constructivas.

El avalúo del predio estará conformado por los siguientes parámetros: Avalúo del suelo, de las construcciones y mejoras constructivas (como por ejemplo muros, cerramientos, circulaciones, jardines, cisternas, etc.), estos dos últimos, en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

$$A_p = V_{it} + A_c$$

Donde;

A_p= Avalúo del predio

V_{it}= Valor individual del suelo

A_c= Avalúo de la construcción y la sumatoria de las mejoras constructivas

Art. 19.- VALORACIÓN DEL SUELO (V_{it}).- Para establecer el precio unitario del suelo se considerará, por lo menos uno de los siguientes elementos.

19.1. Método comparativo o de mercado. Procedimiento mediante el cual se considera el valor del lote o parcela asignado, por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto de estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total y multiplicado por la superficie de la parcela o lote, y, por los factores de corrección previstos en esta ordenanza.

Para el cálculo o determinación del avalúo, se tomará como referencia el valor del mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

En los casos en donde no exista o sea escasa la información de mercado de la compraventa de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, se aplica otros procedimientos para obtener el valor de mercado de suelo, estos métodos alternativos son: método de reposición y potencial de desarrollo.

El valor final comercial del terreno o lote individual responde a la siguiente fórmula:

$$V_{it} = V_{sh} \times S \times F_a$$

Donde;

V_{it} = valor individual del terreno

V_{sh} = valor del metro cuadrado determinado en la zona geoeconómica

S_a = superficie del terreno o lote (tomado del GIS)

F_a = factor afectación.

Art. 20.- ZONA HOMOGÉNEA.- Espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

El valor base del terreno se realizará en áreas o zonas partiendo de la delimitación del suelo urbano. Se aplicará un modelo geográfico y la metodología de Análisis Multicriterio para jerarquizar y ponderar criterios y variables en base a los productos esperados (mapas temáticos) que constan en los términos de referencia. **VER ANEXO IV.**

20.1. LOTE TIPO.- Unidad de comparación, y será el que más se repite en cuanto a su frente, fondo y tamaño, dentro de cada zona homogénea determinada.

Art. 21- ZONA GEOECONÓMICA.- El suelo urbano, una vez habilitado, toma presencia diferencial a base de la potencialidad de inversión de capital y el establecimiento de intereses socioeconómicos, equipamiento, riesgos que permitan los niveles de jerarquía, de las distintas zonas de valor que se encuentran en la ciudad, no se desarrolla valores en base a sectores homogéneos, ya que existe distorsiones profundas al no establecer las diferencias entre manzanas continuas. **VER ANEXO V.**

Art. 22.- FACTOR DE AFECTACIÓN DEL SUELO.- El factor afectación (Fa) está definido como la corrección del valor del suelo que resulta de la multiplicación de los factores de afectación de suelo cuyos coeficientes se calculará de acuerdo al estudio de valoración. Cabe indicar que no necesariamente todos los factores serán aplicados, sino que dependerán de las condiciones de cada lote.

A partir del valor base se procede a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el lote tipo modal. De acuerdo a lo establecido en el Art. 502 del COOTAD, los factores de aumento o reducción del valor del terreno debe considerar diferentes aspectos propios de las características del terreno como: aspectos geométricos (factor frente, factor fondo, factor tamaño); topográficos y accesibilidad a diferentes servicios.

$$Fa = Fmz \times Ffor \times Fta \times Ftop \times Fsbas \times Fcomp \times Fvia \times Fusuel$$

Donde;

Fa= Factor afectación

Fmz= Factor localización en manzana

Ffor= Factor forma

Fta= Factor tamaño

Ftop= Factor topográfico

Fsbas= Factor accesibilidad a servicios básicos

Fcomp= Factor accesibilidad a otros servicios complementarios

Fvia= Factor material de la vía

Fusuel= Factor uso de suelo

a. FACTOR LOCALIZACIÓN EN MANZANA (Fmz).

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Esquinero	1,12
2	Intermedio a 1 calle	1,00
3	Intermedio a 2 calles	1.00

4	En cabecera	1,02
5	Manzanero	0,90
6	En pasaje	0,87
7	En callejón	0,87
8	Interior	0,90

b. FACTOR FORMA (Ffor).

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Regular	1,00
2	Irregular	0,90
3	Muy Irregular	0,80

- c. FACTOR TAMAÑO (Fta).**- La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$Fta = (0,30 \times St)/Sa + 0,70$$

Donde:0.3*200

St= área del lote tipo

Sa= área del lote a avaluar

El factor mínimo será de 0,6 y el máximo de 1,20, por variación de superficie.

- d. FACTOR TOPOGRAFÍA (Ftop).**- (Rango pendiente) (FPEND) Considera la forma del terreno expresado en términos de pendiente. Considerando como una variable discreta se calcula con las siguientes ecuaciones.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	A nivel (0-3%)	1,00

2	Accidentado (3-7%)	0,95
3	Escarpado (>7%)	0,90

e. **FACTOR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS (Fsbas).**- Aplicable cuando se constata la presencia de los siguientes sen/icios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tiene tres servicios de tres	1,00
2	Tiene dos servicios de tres	0,97
3	Tiene un servicio de tres	0,95
4	No tiene los servicios	0,80

f. **FACTOR ACCESIBILIDAD A OTROS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (Fcomp).**- La disponibilidad de servicios complementarios se considera como: aceras, bordillos, telefonía, recolección de basura y aseo de calles.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tiene cinco de cinco	1,00
2	Tiene cuatro servicios de cinco	0,97
3	Tiene tres servicios de cinco	0,95
4	Tiene dos servicios de cinco	0,90
5	Tiene un servicio de cinco	0,87
6	No tiene ninguno servicios	0,85

g. **FACTOR MATERIAL DE LA VÍA (Fvia).**-Determinado en base a la información levantada en el proceso de actualización catastral y caracteriza los diferentes materiales empleados para la capa de rodadura.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tierra	0,70
2	Lastre	01.85

4	Adoquín	0,95
6	Asfalto	1,00
7	Hormigón	1,05

h. FACTOR USO DE SUELO (Fusel).- La disponibilidad de servicios complementarios se considera como: aceras, bordillos, telefonía, recolección de basura y aseo de calles.

ID	CONDICIÓN	FACTOR	ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Residencial	1	12	Cultural	0,9
2	Comercial	1,05	13	Salud	0,9
3	Industrial	1,1	14	Religioso	0,9
4	Oficinas	1,05	15	Minero	0,8
5	Bien patrimonial	0,9	16	Administración Pública	0,9
6	Recreación	0,9	17	Transporte	0,9
7	Turismo	0,9	18	Seguridad	0,9
8	Deporte	0,9	19	Infraestructura	0,9
9	Agrícola	0,8	20	Hospedaje	0,9
10	Agropecuario	0,8	21	Sin uso	0,7
11	Agroindustrial	0,8			

Art. 23.- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN.- El valor de la edificación es el precio de las construcciones o infraestructura que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o parcela, calculado por el método de reposición y tipologías constructivas.

A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación manual de tipología constructiva, lográndose así el valor por metro cuadrado, unidad de nuevo o de reposición, se procede a realizar los siguientes:

$$AC = la \times PU_Tipo \times F_{Uso} \times F_{Aca} \times F_{Edad} \times F_{Cons}) + \Sigma (MejConst \times F_{cons})$$

Donde;

AC= avalúo o Valor total de la edificación depreciado

A= Área de la edificación a evaluar (Del GIS en m²)

PU_Tipo= Precio unitario base de la edificación (tipología constructiva)

FUso= Factor por uso de la edificación

FAc= Factor por acabados

FEdad= Factor por edad de la construcción

Fcons= Factor por estado de conservación de la edificación

MejConst= Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

23-1.-PRECIO UNITARIO BASE DE LA EDIFICACIÓN (PU_Tipo).- La cuantificación del precio se realizó en usd/m2. VER ANEXO VI.

23-2.-FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN (FUso).- Dentro de la circunscripción del Cantón Simón Bolívar, se ha encontrado alrededor de 12 tipos de uso económico que se realiza en las diferentes edificaciones del sector. VER ANEXO VII

23-3-FACTOR POR ACABADOS (FAc).- Referente a la calidad de las construcciones. Son 4 tipos: De primera, Medio Alto, Medio Bajo y Popular VER ANEXO VIII.

23-4.- FACTOR POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (FEdad).- Depreciación que sufren las edificaciones por el paso del tiempo, conforme a sus características arquitectónicas, calidad de materiales, procesos constructivos empleados. VER ANEXO IX.

23-5- MÉTODO DE DEPRECIACIÓN (MÉTODO DE ROSS - HEIDECHE).- Calcula la depreciación en la valoración de construcciones; teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad, que se calcula con la siguiente fórmula:

$$FEdad = (1 - ((\frac{E}{Vu}) + (\frac{E}{Vu})^2) / 2))$$

Donde:

E= Edad de la construcción (año actual - año de construcción)

Vu= Vida útil (tabla 25 Vida útil de las construcciones típicas).

23-6.- FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Fcons).- Implica el estado de la conservación de la edificación, tres tipos: Bueno, Regular y Malo. **VER ANEXO X.**

23-7.-MEJORAS CONSTRUCTIVAS (MejConst).- Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio. **VER ANEXO XI.**

Art. 24.-TABLA DE VALORES DE SUELO RURAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR

DESTINO ECONÓMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA HOMOGÉNEA 01

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	7910
2	1.21	6601
3	1	5455
4	0.82	4473

Estos valores se aplicarán a la zona homogénea identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas

DESTINO ECONÓMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA DE HOMOGÉNEA 02

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	7092
2	1.21	5918
3	1	4891
4	0.82	4011

Estos valores se aplicarán a la zona de homogénea 2 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONÓMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16
ZONA DE HOMOGÉNEA 03

Clase de Tierras	índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	6274
2	1.22	5279
3	1	4327
4	0.82	3548

Estos valores se aplicarán a la zona homogénea 3 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONÓMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16
ZONA DE HOMOGÉNEA 04

Clase de Tierras	índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	5346
2	1.22	4498
3	1	3687
4	0.82	3023

Estos valores se aplicarán a la zona de homogénea 4 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

**DESTINO ECONÓMICO: 07 HABITACIONAL
ZONA HOMOGÉNEA 05**

CLASE DE TIERRA	SUPERFICIE M ²		VALOR DÓLAR/m ²
	DESDE	HASTA	
1	0	200	6
2	201	300	5
3	301	400	5
4	401	600	5
5	601	700	4

Art. 25.-

DEDUCCIONES.- Los propietarios de un predio rural que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tienen derecho a solicitar que se les reconozcan las deducciones correspondientes determinadas en el Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para tal efecto, presentarán una solicitud al Director Financiero Municipal hasta el 30 de noviembre de cada año, junto con los documentos establecidos en el Art. 503 literal a del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Toda deducción se otorgará a petición de la parte interesada,

Art. 26.- VARIOS PREDIOS DE UN SOLO PROPIETARIO.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la jurisdicción del Cantón Simón Bolívar, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa establecida en el artículo 13 se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 27.- PREDIO DE VARIOS CONDÓMINOS.- Cuando hubiere más de un condueño en predios que se hayan adquirido por compra, herencia, donación o legado, o cualquier otro título, se aplicarán las normas que se dan en el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Art. 28.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES PARA TRANSFERIR UNA PROPIEDAD - El Código Orgánico de Organización Territorial

Autonomía y Descentralización tiende a sincerar el avalúo real de cada propiedad, por lo tanto, el Registrador de la Propiedad del Cantón solo podrá inscribir cuando se incorpore

como documento habilitante el respectivo Certificado de Avalúo que deberá solicitarlo el interesado, previo al respectivo pago de la Tasa de Tramite y Tasa por el certificado

Toda persona propietaria de inmueble que transfiere la propiedad de alguna manera legal deberá solicitar el Respectivo Certificado de Avalúo.

Art. 29.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES PARA CATASTRARLO.-Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligado a registrarlo en la Dirección de Avalúo, Catastro y Legalización adjuntado el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste en el inventario catastral la respectiva transferencia de dominio.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los 30 días subsiguientes a la inscripción del instrumento público en el Registro de la Propiedad.

Si un predio es sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, subdivisión o fusión este deberá registrarse, previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en la Dirección de Avalúo, Catastro y Legalización

Art. 30.- DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente la conexión informática con la Dirección de Avalúo, Catastro y Legalización a partir de la conexión informática, suministrará la siguiente información:

- ◆ Nombre de los contratantes;
- ◆ Objeto del Contrato;
- ◆ Nombre, Ordinal del Notario, Cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso;
- ◆ Descripción del bien inmueble materia del contrato;
- ◆ Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano o rustico se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de hacerlo, fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón de Simón Bolívar.
- ◆ Matricula Inmobiliaria;

Art. 31- SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS MUNICIPALES.-Los funcionarios y empleados que por negligencia u otra causa debidamente acreditada cometieren actos contra la moral o la ética u otra circunstancia acreditada que tienda a lesionar los intereses de la municipalidad será sancionado con una multa equivalente al 25% y hasta el 125% del valor absoluto de Remuneración Básica Mínima Unificada del trabajador en General, y, destituido de su cargo cuando se comprobare o hubiere presunciones de dolo sin perjuicio de las demás sanciones legales a que diera lugar su conducta.

Y

Art. 32.- DEL IMPUESTO ADICIONAL PARA EL CUERPO DE BOMBEROS.-El impuesto adicional correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 55 literal "e^M del

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización Se aplicará un porcentaje equivalente al cero punto quince por mil (0,15 x 1000) sobre el valor imponible de la propiedad urbana, de acuerdo a la reforma del Art. 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, publicado en el Registro Oficial No. 429, de 27 de septiembre de 2004

Art. 33.- EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará al área de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año en curso al que corresponden, siendo estos refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasará a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos previstos en el Art. 150 del Código Tributario.

Art. 34.- DEL PAGO.-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el impuesto deberá 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	DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán un recargo del **diez por ciento (10%)**.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo, con su respectivo recargo por honorarios profesionales y costas procesales.

Art. 35.- INTERESES POR MORA.- A partir de su vencimiento, el impuesto al predio rural y sus adicionales, ya sea 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 de pago, de conformidad con el Art. 21 del Código Tributario.

Art. 36.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 37.- 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. 38.- RECLAMOS.- Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos, ante el Director Financiero Municipal siguiendo el procedimiento establecido en la Ley

Art. 39.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana o rural que le fueren solicitadas solo por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita y la presentación del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso y de la tasa establecida en la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos.

Art. 40.- REGISTRO DE PREDIO.- Es el acto de constatar las mensuras, ubicación geográfica, áreas, linderos, construcciones y demás elementos valorizables del predio. Este trámite el interesado deberá solicitarlo por escrito, previo a la cancelación de la respectiva tasa de registro de predio.

Art. 41.- VERIFICACIÓN- cuando el interesado solicita le verifiquen la clasificación del predio o por que considere exista algún error y el funcionario municipal deba verificar, para comprobar el error realizará una verificación previa a la cancelación de la respectiva tasa de registro de predio.

Art. 42.- MEDIDAS DE CONTROL POR INTERMEDIO DE LA EMPRESA ELÉCTRICA CANTONAL DE MILAGRO.- Esta institución o cualquier otra entidad que estuviere a

La Empresa Eléctrica Cantonal de Milagro, está obligada a colaborar en las medidas de control que la municipalidad efectúa para evitar las construcciones nuevas, mejoras, modificaciones o reparaciones que se produzcan sean previamente registradas en el catastro municipal.

Para esto, la Empresa Eléctrica Cantonal de Milagro o quien haga sus veces deberá, otorgar los medidores eléctricos, previo presentación del respectivo certificado que el predio se encuentra debidamente catastrado.

La Empresa Eléctrica Cantonal de Milagro, será solidariamente responsable con el propietario del inmueble por los impuestos evadidos a consecuencia de la omisión en el cumplimiento de su obligación que le corresponde en virtud de esta disposición expresa.

ART. 43.-GLOSARIO DE TERMINOLOGÍA.- Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se definirá las palabras técnicas que son utilizadas en la presente ordenanza:

ACTOS ANTIJURÍDICOS: Actos voluntarios ilícitos que tienen por fin inmediato establecer entre las personas relaciones al margen de la ley.

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre el predio y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

PORTAL: parte del predio comprendido entre la acera y la línea de fábrica, destinado a uso público.

AFECCIÓN: Acción por el cual se asigna un uso público a un terreno privado.

ALÍCUOTA: Parte determinada de un agregado. Sumadas las alícuotas miden exactamente un todo.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- Es la máxima distancia vertical permitida en la zonificación respectiva. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, cubierta de escaleras, elementos de remate y mecánicos.

ÁREA CONSTRUIDA.- Es la suma de las superficies edificadas.

ÁREA NO EDIFICABLE.- Es aquella afectada por restricciones físicas, normas, de zonificación o de protección natural.

AVALÚO: Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble la estimación del valor correspondiente.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: El que corresponde al valor estimado municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el departamento técnico de

Avalúos y Catastro en aplicación del Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

AVALÚO DEL SOLAR: Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo, considerado los factores endógenos y exógenos.

AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN; Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado según estudio realizado,

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 predial y posibilita la obtención de la correspondiente, ficha fechada y sus datos.

BERMA: espacio de la vía, entre la calzada y la acera, destinada al estacionamiento vehicular.

BIEN INMUEBLE (BIENES RAÍCES): El que no puede ser trasladado de un lugar a otro, como el suelo y todo lo que estén incorporado a él de manera orgánica. Misma definición de Propiedad inmueble.

BIEN MOSTRENCO: Bienes muebles o inmuebles que se encuentran en estado de abandono y perdidos y cuyos propietarios se desconocen.

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.

CALZADA: Área de la vía Pública destinada al tránsito de vehículos.

CATASTRO: Es el ingreso o registro del inmueble o su actualización al archivo o inventario municipal y la asignación del código o clave catastral correspondiente.

El mismo que puede ser fundamentado por documentos legales que acreditan la titularidad del propietario como: adjudicaciones, cancelación de hipoteca, hipoteca, posesión efectiva, transferencia de dominio, venta de acciones y derechos hereditarios, etc.; o por posesión.

CATASTRO POR CENSO: Es el que permite conocer al Jefe de Avalúo y Registro cuantos predios existen dentro del Cantón, pero no da la titularidad.

CERTIFICADO DE AVALÚOS: Documento emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro, donde indica el avalúo, área, linderos y medidas del predio de acuerdo al documento registrado en el archivo a cargo del departamento municipal.

CLAVE 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.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del solar. ^

Suficiente de Utilización del Suelo (CUS): Relación entre el área máxima de edificación permitida y el área del solar

CONTRAVENCIÓN: Violación de la ley; infracción a disposiciones municipales; falta que se configura al no cumplirse lo ordenado.

DEDUCCIONES O REBAJAS: Rebajas que podrán ser solicitadas por el contribuyente en la Dirección Financiera Municipal, en atención a los casos al respecto previstos por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

DIVISIÓN O SUBDIVISIÓN: Desmembramiento de un inmueble en dos o más con una superficie menor en atención a dimensiones mínimas establecidas por ordenanza.

EVASIÓN TRIBUTARIA: Medio hábil o mecanismo para eludir una obligación tributaria.

EXONERACIONES O EXENCIONES: Exclusión o dispensa legal, total o parcial, permanente o temporal, que la ley en forma expresa otorga a personas naturales o jurídicas respecto de la obligación de pagar algunos impuestos.

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, o afectaciones.

FACHADA.- Es el plano vertical que de una edificación, que puede coincidir con la línea de fábrica o con el retiro frontal de la edificación de acuerdo al COS y a las zonas preestablecidas en el ordenamiento urbano,

EMITIR EL CATASTRO: Generar el avalúo de todos los predios a la vez para la disposición del cobro del impuesto predial Urbano y Rural, y sus adicionales.

FUSIÓN: Integración de dos o más predios en uno, sea por existir edificación que genera tal fusión o por solicitud expresa del usuario y autorizada por la Municipalidad.

INCLUSIÓN: Registro de un predio por primera vez, en el catastro municipal.

IMPUESTO PREDIAL: Obligación tributaria que tiene toda persona natural o jurídica propietaria de un inmueble (sujeto pasivo) ubicado en zona urbana, urbana rural o rural delimitada por el Concejo Cantonal, en favor de la Municipalidad (sujeto activo) en cuya circunscripción territorial se encuentra ubicado el predio.

INSCRIPCIÓN: Acción y efecto de inscribir, actos y contratos relativos a bienes muebles registrables o inmuebles, para perfeccionar la transferencia de derechos reales.

INSTRUMENTO PÚBLICO DE DOMINIO: Documento otorgado ante un funcionario competente (Notario) que tiene como finalidad transferir o constituir un derecho real.

INSPECCIÓN FINAL: Acto que ejecuta DAC para verificar y determinar que una construcción realizada se ajusta a los diseños, planos y especificaciones, acordes a las normas establecidas por la ordenanza de edificaciones,

INSTRUCCIÓN DEL PROCESO: Formalización de un juicio o de una causa penal. Reunión de pruebas o prácticas de diligencias y actuaciones procesales necesarias para,

Registro Oficial - Edición Especial N° 207 Viernes 3 de enero de 2020 - 27

comprobar la existencia de un delito, así como para individualizarse e identificar los autores, cómplices y encubridores.

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

LÍNEA DE FABRICA: Limite entre un solar y las áreas de uso público. Cuando se da un desorden de crecimiento urbano producto de irrespeto a normas el Municipio aplicará la parte correspondiente a la COOTAD.

LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más solares o lote, o entre un lote y una zona de uso público.

LOTE: Segmento de una manzana que cuenta con límites definidos, registrable como unidad de propiedad en el Registro de la Propiedad. Terreno limitado por propiedades vecinas, con acceso a uno o más espacio público.

LOTE MÍNIMO.- Es el área mínima de terreno establecido por la norma de zonificación para el proceso de subdivisión.

FRACIONAMIENTO.- Es un terreno urbano dividido de dos a 10 lotes

URBANIZACIÓN.- Es un terreno urbano dividido en más de 10 lotes, dotados de infraestructura de servicios básicos, y aptos para construir.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público, generalmente calles.

MURO MEDIANERO: Cerramiento construido, sobre el lindero de terrenos pertenecientes a dos propiedades vecinas

PARCELA O LOTE: Terreno que se encuentra en zona rural y que forma parte de otro de mayor extensión, lotización o parcelación.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de emergencia de vehículo.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Es el documento otorgado por la Municipalidad para ejecutar una obra física, previo al cumplimiento de requisitos establecido por la institución.

PERMISO DE HABITABILIDAD.- Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en servicio.

PLANO APROBADO.- Es el plano legalizado por la Municipalidad

POSESIONARIO: Personas naturales y, o jurídicas que ocupan un predio.

PREDIO: Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y, o georeferenciada. (1)

PROPIEDAD: Derecho de poseer, usar y disfrutar una cosa. Existen dos tipos de "propiedad, la propiedad mueble y la propiedad raíz o inmueble.

PROPIEDAD MUEBLE: Son aquellos bienes susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su forma y sustancia

PROPIEDAD INMUEBLE: Son aquellos bienes que no pueden ser trasladar de un lugar a otro, pues de hacer lo altera su sustancia o forma

PROPIEDAD HORIZONTAL: Es la división de una propiedad en pisos, departamentos o unidades u otros usos. Cada propietario o condómino es dueño exclusivo de su piso, departamento o unidad, y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común en forma porcentual con relación al área total de dicha propiedad (suelo y edificación). Trámite que debe ser aprobado por el Alcalde, previo cumplimiento de los requisitos de carácter técnico determinados en ordenanza.

REBAJAS DE IMPUESTOS: Deducción o descuento al impuesto predial urbano de predios que soportan deudas o cargas hipotecarias que lo gravan con motivo de su adquisición, construcción o mejoras. Para la determinación de la rebaja se considerará el valor y o saldo deudor de la hipoteca.

R.B.U.: Remuneración Básica Unificada para los trabajadores en general, establecido legalmente.

REINCLUSIÓN:.Predio registrado pero del cual no existe emisión del título.

RETIRO: Distancia comprendida entre los linderos y la fachada; esta se tomara horizontalmente y perpendicular al lindero.

SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL (SITM): Sistema computarizado de propósitos múltiples, que brinda información geográfica geo referenciada a nivel cantonal, para uso de las diferentes áreas como catastro, OOPP, y otras. Y que permite tomar decisiones.

SOLAR: Lote que se encuentra en zona urbanizada con todos los servicios básicos de infraestructura; agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía,

SOLARES NO EDIFICADOS: De acuerdo a la ordenanza de edificaciones, se considera como solares no edificados aquellos sobre los cuales no se levanta construcción alguna, o que tengan edificaciones que no superen el 30% del avalúo comercial municipal del terreno.

SOPORTAL: Superficie en planta baja de uso público para circulación peatonal, desarrollada a partir de la línea de fábrica, con cubierta o voladizo, y sobrepiso antideslizante.

TASA: Valor, en unidad monetaria, que se establece para el pago de un bien o de un servicio. ^

QBJ&SF EREN CÍA DE DOMINIO: Corresponde al momento en el cual un bien determinado pasa del dominio de una persona a otra.

TRIBUTO: Prestación en dinero que el Estado, por disposición de la ley, exige con el objeto de cumplir con sus fines.

USO DE SUELO: Tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación, pudiendo ser exclusivo, predominante, condicionado e incompatible.

USO DEL SUELO: RESIDENCIAL.- Es el de inmuebles destinados a vivienda.

USO DE SUELO PRINCIPAL.-Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.

USO DE SUELO COMPATIBLE.- Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder esta ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONAL.- Es aquel cuya aprobación está supeditada a la aprobación Municipal de acuerdo a normas específicas.

USO DE SUELO PROHIBIDO.- Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso de suelo principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

VIVIENDA UNIFAMILIAR.- Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de una familia.

VIVIENDA BIFAMILIAR.- Es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de dos familias.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR.-Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de tres o más familias.

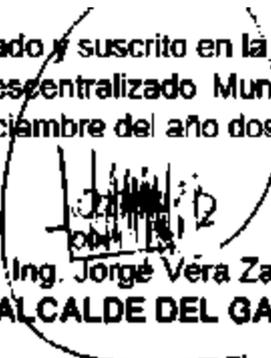
VOLADIZO.- Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada sobre planta baja dentro del lote.

Art. 44.- Procedimiento.- En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y del Código Tributario

Art. 45.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente

Art. 4G.- REGISTRO OFICIAL.- Se dispone su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.


Ing. Jorge Vera Zavala
ALCALDE DEL GADMCSB



Ab. Gilbert Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB


Simón Bolívar, 10 de diciembre del 2019.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Simón Bolívar, certifica que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2020-2021**, fue discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria del 04 de diciembre del 2019, y en segundo debate en sesión extraordinaria del 10 de diciembre del 2019., - LO CERTIFICO.

Ab. Gilbert Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.- Simón Bolívar, 10 de diciembre del 2019.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **REMITO** al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2020-2021**, para que la sancione o la observe.

Ab. Gilbert Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIMÓN BOLÍVAR.- Simón Bolívar, 12 de diciembre del 2019.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2020-2021**, y dispongo su promulgación y publicación de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Jorge Vera Zavala
ALCALDE DEL GADMCSB

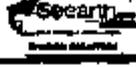


Proveyó y firmó el señor Ing. Jorge Vera Zavala, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Simón Bolívar, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2020-2021**, Simón Bolívar, 12 de diciembre del 2019., - LO CERTIFICO.

Ab. Gilber Nardas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB



ANEXO I.- FICHA DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO (VALOR DE SUELO)

 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIMÓN BOLÍVAR 		GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIMÓN BOLÍVAR Ficha de investigación de campo para determinar el valor del terreno por metro cuadrado	
		Código del Poblamiento:	
DETALLE DE LA INVESTIGACIÓN			
Tipo de Investigación:		Anuncia: <input type="checkbox"/> Sitio: <input type="checkbox"/> Telefónico: <input type="checkbox"/>	
Fecha de Elaboración:			
Informe:		Propiedad: <input type="checkbox"/> Arrendatario: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>	
DETALLE DEL PREDIO			
DIRECCIÓN		USO DEL PREDIO	
CALLE PRINCIPAL:			
CALLE SECUNDARIA:			
SECTOR O BARRIO:			
REFERENCIAS:			
Terrazo: <input type="checkbox"/>	Prop. Horizontal: <input type="checkbox"/>		
Construcción: <input type="checkbox"/>	Uniprobledeci: <input type="checkbox"/>		
TERRENO:			
Frente m:		Fondo m:	
Área m ² :	Pendiente:	Plano: <input type="checkbox"/>	Inclinado: <input type="checkbox"/>
Precio total u.s.d.:	Coordenadas: X: Y:		
Precio u.s.d./m ² :			
CONSTRUCCIÓN			
Número de pisos:		Área m ² de construcción:	
Tipología de construcción: <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9			
DATOS DE LA INVESTIGACION			
Nombre del informante:			
Número de teléfono:			
Página de internet:			
Características de la fuente de información:			
Observaciones:			
Inventariedad:			
FOTOGRAFÍAS			

FORMULARIO DE REGISTRO																				
No. DE REG.	No. DE FOLIO	AÑO DE CONSTITUCIÓN	ESTADO		FORMA PREDOMINANTE DE LA ESTRUCTURA							TIPO	MEJORA AL PREDIO							
			GEDE	LECT	COMUNICACIONES	VIAL	PAREDES	PUERTOS	COBERTURAS	CAJONES	OTROS		Obra	No.	MATERIAL	Área en m ²	Costo			
1																				
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				

MATERIA PREDOMINANTE DE ACABADO											CLOS		SALICACION		CALM
ID	PAC	REJA	PERTE	DELTA	PIERNA	PARE	PISO	TEJA	TUBO	SI	NO	DAÑO	ALIC	ALIC	ALIC
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															

CARACTERÍSTICA DEL MUDERANTE (M):			
PLAN IMPERMEABLE	PLAN DE ELIMINACIÓN		
TIPO DE INFORMACIÓN	INDICACIÓN SECUNDARIA		

OBSERVACIONES GENERALES			
VALOR CANTIDAD	AÑO DE ENTREGA		

PLAN DE LAS OBRAS DE PARTICIPACIÓN DEL PROPIETARIO (POR OBRAS Y PARTES)

RESPONSABILIDADES

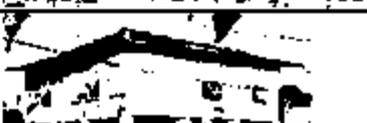
Declaro bajo juramento que la información que he proporcionado es cierta y según mis conocimientos y conciencia.

SEDE O POSICIONARIO TOBARRA O FAMILIA
 P O QUI O MANTE

NOMBRE DEL REGISTRANTE: _____ FIRMA DEL REGISTRO: _____ TELÉFONO: _____ FECHA DE ENTREGA DEL REGISTRO: _____
 FECHA DE REGISTRO EN EL REGISTRO: _____

FIRMA: _____ TELÉFONO: _____ FIRMA: _____ FIRMA: _____
 FIRMA: _____ FIRMA: _____ FIRMA: _____ FIRMA: _____

ANEXO III .- TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES

T	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	ESTRUCTURAS	FOTO
1	CHALET DE LADRILLO U HORMIGÓN	Una planta regular cuadrada o rectangular asentada directamente sobre el terreno, con cubierta a una o dos aguas con caída perpendicular a la fachada principal. Carecer de vigas de arriostramiento superior.	Columnas: ladrillo/hormigón Vigas: no tiene Paredes: ladrillo/bloque Piso: cemento	
2	CHALET DE MADERA O CARA	Siguen las mismas formas y proporciones que las del grupo 1, pero sus materiales son frágiles. Se encuentran en constante evolución.	Columnas: madera Vigas: madera Paredes: Tabla o pane Piso: Tablas	
3	CASA MODERNA	Construcción rectangular pequeña. Utiliza materiales de origen industrial. Son de fácil reconocimiento, pero es común que se encuentren alteradas por adaptaciones introducidas por sus	Columnas: Hón o metal Vigas: Hón o metal Paredes: bloque Piso: Cemento	
4 A	CASA TRADICIONAL DE 2 PISOS	Suelen ser espaciosas con techos altos y retiro frontal en planta baja, dejando soportales. Combinan materiales tradicionales	Columnas: madera Vigas: madera Paredes: ladrillo/ladrillo Piso: tablas Cubierta: madera Escalera: madera	
4 B	CASA TRADICIONAL DE 2 PISOS	originales con otros más recientes. Se encuentran en la zona central de los poblados más antiguos o, a lo largo de las vías de acceso.	Columnas: Hormigón Vigas: Hormigón Paredes: ladrillo Piso: tablas Cubierta: madera Escalera: madera	
5	VILLA DE DOS PISOS	Construcción aislada, con retiros laterales, garaje, jardines, porche y otros. Suele tener recubrimiento de acabado de mediana y alta calidad. Desarrollada en dos plantas, puede llegar a tres. El uso predominante es habitacional unifamiliar.	Columnas: hormigón Vigas: hormigón Paredes: bloque Piso: hormigón Cubierta: metal Escalera: hormigón	
6	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcciones con 2 o más plantas altas. Carecer de retiros laterales, por lo cual solo tiene ventanas en el frente. Cubierta inclinada o terraza. Su uso puede ser habitacional, servicios administrativos y locales comerciales en planta baja.	Columnas: hormigón Vigas: hormigón Paredes: bloque Piso: hormigón Cubierta: metal Escalera:	
7	LOCAL COMERCIAL (EN EDIFICIO)	Carece de divisiones interiores, debido al uso (almacenamiento de productos y atención al público)	Columnas: hormigón Vigas: hormigón Paredes: bloque Piso: hormigón Cubierta: metal Escalera:	
8	GALPÓN PEQUEÑO	Caja rectangular asentada directamente sobre el piso con cubiertas a dos aguas y caídas laterales, construida con técnicas estándar. Suele tener algún tratamiento en su fach principal. No tiene subdivisiones internas.	Columnas: hormigón Vigas: Hormigón Paredes: ladrillo/bloque Piso: hormigón Cubierta: metal	
9	GALPÓN INDUSTRIAL	Construcción de gran tamaño y volumetría simple. La estructura de cubierta suele ser metálica. Se desarrollan en altura, a veces dando cabida a niveles intermedios para mejor aprovechamiento del espacio. Esencialmente, constituyen espacios de trabajo o	Columnas: metal/hormigón Vigas: metal Paredes: bloque Piso: hormigón Cubierta: metal Escalera: no tiene	

ANEXO IV.- ZONA HOMOGÉNEA DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR

NOMBRE	TOTAL DE PREDIOS	TOTAL DE PREDIOS POR ZONA HOMOGÉNEA	CÓDIGO DE ZONA HOMOGÉNEA	ÁREA LOTE
				St
Simón Bolívar	3650	1228	ZH1	159
		1212	ZH2	104
		236	ZH3	199
		157	ZH4	173
		90	ZH5	198
		334	ZH6	202
		423	ZH7	158
Lorenzo de Garaicoa	798	171	ZH1	283
		211	ZH2	93
		306	ZH4	149
		102	ZH5	249
		8	ZH6	188
Soledad	292	221	ZH1	179
		32	ZH2	295
		14	ZH3	224
		25	ZH4	199
Santo Domingo	464	251	ZH1	180
		138	ZH2	194
		56	ZH3	185
		19	ZH4	581
Inés María	203	7	ZH1	200
		72	ZH2	297
		111	ZH3	200
		13	ZH4	199
Rio Milagro	83	71	ZH1	325
		8	ZH2	325
		1	ZH3	325
		3	ZH4	325
Chagüe	162	121	ZH1	271
		41	ZH2	297
Rio Chico	106	32	ZH1	124
		74	ZH2	124
TOTAL	5788	5788		

ANEXO V.- ZONA GEOECONÓMICA DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.

NOMBRE	Total Predios	Total Predios x ZONA		Valor del m2 GEOECONOMICA definido en lona Geoconómica (ISOPRECIOS) geoconómica
		zona	GEOECONOMICA	
Simón Bolívar	3680	404	ZG1	95
				100
		440	ZG2	65
				75
				50
		1209	ZG3	60
				6
				40
				17
		745	ZG4	30
				6
				3
				20
				40
				3
882	ZG5	17		
		6		
		40		
		3		
Loren*o de Garaicoa	798	97	ZG1	40
				22
		371	ZG2	22
		296	ZG3	12
		34	ZG4	6
22	6			
Soledad	292	221	ZG1	30
				32
		13	ZG3	3
		26	ZG4	15
Santo Domingo	468	241	ZG1	14
				139
		64	ZG3	9
		24	ZG4	6
Inés María	203	9	ZG1	3
				6
		72	ZG2	20
		110	ZG3	15
Rio Milagro	83	12	ZG4	6
				3
		71	ZG1	15
		2	ZG2	15
Chagüe	163	7	ZG3	10
				5
		3	ZG4	10
		121	ZG1	37
Rio Chico	107	42	ZG2	10
				22
TOTAL		33	ZG1	14
				74

ANEXO VI.- CUADRO DE TIPO, TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS VALOR POR M2.

CUADRO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS VALOR POR M2				
TIPO	MODELO	VALOR DEL m2 DE CONSTRUCCIÓN POR TIPO DE VIVIENDA-PROPUESTA	AREATÍPI CA	COEFICIEN TE
1	Chalet de Ladrillo	200	153,76	0,67226
2	Chalet de Madera	150	86,95	1,16073
3	CasaMIDUVIEstr. Met.	212.22	36,00	1,03660
4	Casa Dos Pisos Hn. Ao.	250	268,07	0,76291
5	Villa de 2 Pisos	300.58	154,68	1,07462
6	Departamento P. A.	310	139,83	1,14731
7	Local Comercial	350	106,74	1,46299
8	Galpón pequeño	250	135,00	0,86626
9	Galpón Industrial (18x40m)	236	720,00	0,81631

ANEXO VII.- FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN.

Factor por uso de la edificación **FUso**

Código	Uso Destino Económico	FUSO	Descripción
1	Agropecuari	1.3	Agropecuario
2	Artesanal	0.9	lugares de artesanías, artesanos comercioturistico
3	Culto	1.3	Iglesias Templos
4	Educaciona	1.2	Escuelas, Colegios
5	Hospedaje	1.2	Hostales, hoteles, pensiones, hosterías
6	Industrial	1.4	Estación De Servicio, Agroindustriales, comercios
7	Recreacion	1.4	Escenarios Deportivos
8	RESIDENCI	1	Edificación Para Vivienda
9	Salubridad	1.22	Centro De Salud
10	Comercio	1.2	Negocios Comerciales
11	Comunicacio	1.2	cibers, cabinas telefónicas
12	Transporte	1.4	cooperativas de transporte, etc.
	Institucional	1.2	Edificaciones De Servicio Publico (GAD, GOBIERNO

ANEXO VIII.- FACTOR POR ACABADOS.

Factor por acabados			
		cod	FAc
CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN LOS ACABADOS	A) DE PRIMERA	1	1.1
	B) TIPO	2	1
	C) TIPO	3	0.9
	D) POPULAR	4	0.8

ANEXO IX.- VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES TÍPICAS.

ESTIMACIÓN VIDA ÚTIL		
COD	CARACTERÍSTICAS	VIDA ÚTIL
1	HORMIGÓN para la costa (húmeda -Simón Bolívar)	60 años
2	MADERA	20 años
3	CAÑA	10 años
4	MIXTA	40 años
5	GALPONES	50 años

ESTIMACIÓN DE VIDA ÚTIL POR MATERIALES, POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	Modelo	CARACTERÍSTICAS	VIDA ÚTIL
1	Chalet de Ladrillo u hormigón	HORMIGÓN	45 años
2	Chalet de Madera o caña	MADERA-CAÑA	15 años
3	Casa MIDUVI Estr. Met.	MIXTA	40 años
4	Casa Dos Pisos Hn. Ao.	HORMIGÓN	60 años
5	Villa de 2 Pisos	HORMIGÓN	60 años
6	Departamento P. A.	HORMIGÓN	60 años
7	Local Comercial	HORMIGÓN	60 años
8	Galpón pequeño	GALPONES	50 años
9	Galpón Industrial (18x40m)	GALPONES	50 años

ANEXO X.- FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Factor De Depreciación Por Estado De Conservación

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	Fcons
BUENO	0.95
REGULAR	0.9
MALO	0.8

ANEXO XI.- PRECIOS UNITARIOS PARA MEJORAS CONSTRUCTIVAS.

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA MEJORAS CONSTRUCTIVAS				
cod	ADICIONAL	UNIDA	P.	ÁREASIG
1	Garaie cubierto	M2	150.58	SHAPE mejoras constructivas
2	Cerramiento lineal	M	50	SHAPE PREDIOS PERÍMETRO
3	Piscina	M2	250	SHAPE mejoras constructivas
4	Asadero BarB. Q.	M1	400.86	POR UNIDAD
5	Cancha de cemento	M2	29.69	SHAPE mejoras constructivas
6	Tendal	M2	40.62	SHAPE mejoras constructivas
7	Baño exterior	M2	259.53	SHAPE mejoras constructivas
8	AA central (+estudios, instalaciones eléctricas y	M2	800	POR UNIDAD

ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES CONSOLIDADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL A TRAVÉS DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS Y FRACCIONAMIENTOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

De acuerdo con la información proporcionada por diferentes direcciones del GAD-I se conoce que las propiedades dentro del Cantón Ibarra en su mayoría se encuentran de manera proindiviso; por lo cual se convierte en un grave problema en la titularidad de la propiedad; además es importante mencionar que todavía persisten dificultades que han provocado que miles de familias de estratos sociales pobres, se hayan asentado y adquiridos propiedades en barrios y ciudadelas sin ninguna planificación, con poco o ningún tipo de infraestructura básica e inseguridad jurídica, situación que les condena a la marginalidad y cuestiona la vigencia de los derechos y garantías constitucionales a un habitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna.; de igual manera ante el clamor de una cantidad considerable de personas de contar con un título legal inscrito; se hace necesario e indispensable que la Municipalidad lidere un proceso que permita solucionar en el menor tiempo posible este problema social, administrativo y registral; y precisamente hacer realidad el anhelo de estas personas de regularizar sus propiedades.

Sin embargo; los problemas persisten y se hace necesario profundizar los avances, aprovechando la experiencia adquirida, a fin de establecer herramientas mejor adecuadas y más eficientes en los aspectos legales, técnicos y sociales, que permitan solucionar los conflictos de individualización de la propiedad; y que cada propietario puede beneficiarse de créditos, hipotecas, permutas, compraventas, donaciones; lo que permite dinamizar la economía de los propietarios.

En este sentido la Municipalidad al crear una ordenanza de titularización de predios de los sectores urbanos y rurales, la misma que permitirá la aprobación de los fraccionamientos de hecho; considerando sus beneficios y limitaciones; esto contribuirá al ordenamiento territorial del Cantón, a favorecer el desarrollo del habitat y preservar las condiciones adecuadas de intervención en el territorio, buscando la titularidad de la propiedad de forma individual; para los barrios, ciudadelas comunidades y pueblos de los sectores rural y urbano; otorgando de esta manera seguridad jurídica a la propiedad y garantizando el derecho de los sectores más vulnerables.

Para ello y mediante esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, establecerá los mecanismos necesarios para cumplir con el gran objetivo de garantizar que los habitantes de los barrios, comunidades y pueblos, puedan titularizar la tierra y con ello propiciar a que tengan un mejor nivel de vida.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE BARRA

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución"), determina que: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";
- Que**, el artículo 31 de la Constitución, determina que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";
- Que**, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";
- Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley, numeral 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales";
- Que**, el artículo 282 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes. El Estado regulará el uso y manejo del agua de riego para la producción de alimentos, bajo los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental."
- Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "El Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al habitat y a la vivienda digna";
- Que**, el artículo 376 de la Constitución, determina que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al habitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

- Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: que: "Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.-Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: j) La obtención de un habitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias",
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 54 determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal" c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; e, i) Implementar el derecho al habitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal";
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55 literal a) determina: "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; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 57 determina las atribuciones del Concejo Municipal, tales como: 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; y x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";
- Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: "Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados";
- Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 15, determina la reforma del primer inciso del artículo 186, sobre la facultad tributaria, de la siguiente manera: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o

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

Que, la Ley Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 481, determina: "Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.";

Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: "Control de invasiones y asentamientos ilegales.- Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables";

Que el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece en el inciso segundo: "Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada";

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: "Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados";

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: "Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercerla partición administrativa siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan";

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: "Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizarlos asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios

básicos y definir la situación jurídica de los posesionados, adjudicándoles los lotes correspondientes...".

Que, la **Ley** Reformatoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 60, determina la reforma del artículo 596, determina que: "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades."

Que, la **Ley** Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo del 2016, reformó parcialmente el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en lo referente a la contribución de áreas verdes y de equipamiento en áreas agrícolas, así como lo relacionado con los excedentes de áreas;

Que, la **Ley** Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N2 790, de 5 de julio de 2016, determina condiciones específicas a los Gobiernos Autónomos y Descentralizados Municipales en los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, normas que son de obligatorio cumplimiento;

Que, la **Ley** Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 establece: "Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. (...) Además esta Ley garantiza la propiedad de las tierras comunitarias, el reconocimiento, adjudicación y titulación de tierras y territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblo montubio, de conformidad con la Constitución, convenios y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos.";

Que, la competencia para la legalización de estos predios, la tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, tal como lo dispone el artículo 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, (COOTAD), que dice textualmente lo siguiente: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización (COOTAD), en el artículo 57.

Expide:

ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES CONSOLIDADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL A TRAVÉS DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS Y FRACCIONAMIENTOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA

TITULO I

GENERALIDADES

ArL 1- OBJETO.- La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer la titularización de los bienes inmuebles consolidados en los sectores urbano y rural del cantón Ibarra; con la finalidad de individualizar los lotes a cada propietario a través de particiones administrativas y fraccionamientos cuando corresponda, siempre y cuando no se oponga a la norma vigente.

Art. 2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza rige en el ámbito territorial que comprende el cantón San Miguel de Ibarra para asentamientos humanos de hecho y consolidados, no regularizados, que se encuentren con una ocupación informal del suelo y que cumplan con los requisitos y condiciones previstos en esta ordenanza.

Art. 3.- DE LA UNIDAD TÉCNICA DE TITULARIZACIÓN.- Créase la Unidad Técnica de Titularización del GAD-I bajo la Dirección de Planificación Urbana y Rural, con atribuciones exclusivas para tramitar, aprobar, y autorizar los procesos de regularización a través de particiones administrativas y fraccionamientos cuando corresponda.

La Unidad Técnica estará conformada por:

- a) Responsable de la Unidad
- b) Dos técnicos de Revisión
- c) Dos analistas jurídicos
- d) Un dibujante técnico
- e) Un Topógrafo
- f) Asistente Administrativa

Art. 4.- DE LAS ATRIBUCIONES DE LA UNIDAD TÉCNICA DE TITULARIZACIÓN.- La Unidad Técnica de Titularización del GAD-I tendrá entre las principales las siguientes atribuciones específicas:

- a) Conocer el inicio, trámite y aprobación de los requerimientos ciudadanos de regularización de asentamientos humanos a través del procedimiento de partición administrativa.
- b) Conocer el inicio, trámite y aprobación de las solicitudes ciudadanas de regularización de fraccionamientos por herencias, legados y donaciones.
- c) Coordinar y asesorar a los ciudadanos, previo el inicio del trámite y aprobación de las solicitudes de regularización de fraccionamientos por herencias, legados y donaciones.
- d) Coordinar y asesorar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales y Concejos barriales urbanos del cantón previo el inicio, trámite y aprobación de solicitudes de regularización de fraccionamientos por herencias, legados y donaciones.

TITULO II

CAPITULO I

DE LA REGULARIZACION DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS.

ART. 5.- ALCANCE.- La partición administrativa tiene por objeto la regularización de sectores urbanos consolidados originados por asentamientos irregulares, a través del ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

ART. 6.- GLOSARIO DE TÉRMINOS.- Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se considerará la siguiente terminología:

1. **Partición Administrativa.-** Potestad ejercida para la regularización de sectores urbanos consolidados siguiendo el procedimiento establecido en la presente ordenanza y demás normas aplicables según el COOTAD.
2. **Adjudicación Administrativa.-** Acto administrativo por el cual se adjudica derechos y obligaciones de manera directa al beneficiario del proceso de partición, una vez cumplidos los requisitos y procedimientos consagrados en la presente norma.
3. **Resolución administrativa de partición y adjudicación.-** Acto administrativo motivado emitido por el máximo órgano ejecutivo del GAD-I que constituirá título de dominio a favor del beneficiario y del GAD Municipal de San Miguel de Ibarra por la transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales.
4. **Sector urbano consolidado.-** Espacio territorial ubicado dentro de los límites urbanos del cantón San Miguel de Ibarra de cuyo asentamiento poblacional irregular se evidencie construcciones que se encuentren habitadas; obra pública; o, conexiones de agua y energía eléctrica. El sector urbano a regularizarse debe tener como mínimo diez años de conformación.
5. **Asentamiento irregular.-** Lugar donde se establece una persona o una comunidad que está fuera de las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.
6. **Asentamiento informal.-** Son áreas residenciales en las cuales los habitantes no ostentan derecho de tenencia sobre las tierras o viviendas en las que habitan, bajo las modalidades que van desde la ocupación ilegal de una vivienda hasta el alquiler informal; estos asentamientos suelen carecer de servicios básicos e infraestructura urbana.

ART. 7.- SECTORES OBJETO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN. Constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren ubicados en el área urbana; los núcleos urbanos de sectores rurales; y, solo por excepción los sectores considerados suelo rural de expansión urbana del cantón San Miguel de Ibarra o que se encuentren fuera de los límites urbanos, pero reúnan las condiciones de sector consolidado.

No constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren en zonas de riesgo geológico; los que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal; las márgenes de protección, riberas de ríos, quebradas lagos o playas; las áreas verdes y comunales; los sectores cuyas pendientes sean superiores al

treinta por ciento; las áreas arqueológicas declaradas como patrimonio con protección absoluta; aquellos inmuebles que estén catalogados como patrimoniales y, los que pertenezcan al Estado o aquellos que no tengan propietario.

Expresamente se establece además que no procede la partición y adjudicación administrativa en predios des poblados y que no cumplan las exigencias establecidas en el ordinal cuarto del artículo que antecede.

De solicitarse la partición y adjudicación administrativa de cualquiera de los sectores indicados en el inciso anterior, se enviará a archivar de oficio la solicitud. De evidenciarse la existencia de cualquier tipo de asentamiento en estos sectores, se procederá conforme a las ordenanzas municipales y de ser el caso se comunicará de inmediato a la autoridad competente.

ART. 8.- PLAZO.- Para que opere la partición administrativa se requiere que, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, el sector a ser regularizado tenga como mínimo diez años de conformación. De la misma manera, para que opere la adjudicación administrativa se requiere que los interesados demuestren estar en posesión pacífica, pública y manifiesta por un periodo mínimo de cinco años.

ART. 9.- PROCEDIMIENTOS DE PLANIFICACIÓN.- Garantizando el desarrollo urbanístico armónico del sector a regularizarse, así como una vivienda digna, el GAD-I podrá imponer procedimientos de reestructuración parcelaria; procedimientos de integración o unificación de lotes; así como, los procedimientos de transferencia de áreas verdes y comunales, márgenes de protección o áreas destinadas al uso público esto es vías, calles, aceras y bordillos, de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD. La cuantía para efectos de transferencia de áreas será la que corresponda de acuerdo al avalúo que se haya establecido para el bienio en curso.

ART. 10.- USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.- En concordancia con lo dispuesto en el artículo que antecede y, considerando la exigencia de diez años de creación del sector para ser regularizado (tiempo en el que estuvieron en vigencia otros planes de ordenamiento territorial y planos de uso y ocupación del suelo), si se evidencia que el sector en proceso de regularización no se ajusta al régimen del uso y ocupación del suelo vigente, la municipalidad desde un inicio establecerá las condiciones de uso y ocupación del suelo para cada sector.

Tratándose de casos excepcionales en los que prima el derecho del buen vivir, estas novedades se considerarán en cada actualización de los respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, y el plan de uso y ocupación del suelo.

ART. 11.- DEL ORGANISMO TÉCNICO.- El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos para la aplicación de la presente ordenanza, es la Unidad Técnica de Titularización señalada en el artículo tres, título primero de este instrumento.

ART. 12.- SOLICITUD.- El ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación iniciará de oficio cuando la municipalidad así lo determine y a petición de parte, cuando lo soliciten los interesados.

Tratándose de la regularización de sectores urbanos consolidados, el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán pedidos de partición-adjudicación administrativa individuales o de casos aislados; por lo tanto, se formalizará el inicio del trámite con la presentación de la solicitud por parte del presidente, representante, delegado y/o procurador común reconocido y autorizado como tal por los moradores del sector, acompañado de la siguiente información;

- a) Levantamiento planimétrico o topográfico del predio y su área circundante, respecto del bien inmueble que se solicita la partición y adjudicación administrativa, incluyendo coordenadas geo referenciadas en el DATUM del WGS-84, y la implantación de las edificaciones en caso de que lo hubiere.
- b) Identificación precisa del número de interesados e identidad de los beneficiarios;
- c) Documento de representación o delegación, suscrito por todos los interesados.
- d) Declaración juramentada ante Notario Público que incluya: constancia del tiempo de posesión, la indicación del modo como ha obtenido la posesión del predio, así como las mejoras introducidas; declaración en la que se afirme que con respecto a dicho predio no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio; declaración de que la adjudicación no supone fraccionamiento, división ni desmembración de otro predio.

Se declarará además que no se está en posesión de otro predio dentro del mismo sector a ser regularizado y que tampoco ha obtenido algún predio en otro sector intervenido mediante este procedimiento por parte del GAD-I.

- e) Certificados de NO adeudar al GADI por cada uno de los interesados.
- f) Copia de pago del Impuesto Predial Actualizado general, y en caso de existir de manera particular claves catastrales individualizadas, el pago del impuesto predial corresponderá a cada uno de los bienes inmuebles.
- g) Informe de Reglamentación Cantonal (IRC).
- h) Copia de la escritura madre (si lo hubiere).
- i) Certificado actualizado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad.
- j) Un Cü con la información del levantamiento planimétrico o topográfico.

ART. 13.- DE LA FACTIBILIDAD.- Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regulanzación de un predio urbano consolidado por un periodo de diez años que no esté inmerso en las prohibiciones establecidas en la presente Ordenanza, el Organismo Técnico resolverá mediante informe motivado y aceptará a trámite la solicitud de partición y «iÜJUÜíwJUÚí i aumiibúaüva.

De ser el caso que no hubiere claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o completar la información en el término de quince días. Una vez cumplido, se continuará con el procedimiento establecido en el siguiente Capítulo. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA

ART. 14.- DEL ACTO DE APROBACIÓN E INICIO DE LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA.- En base al informe de factibilidad emitido por el Organismo Técnico, este pondrá en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa el expediente administrativo, quien ordenará al Organismo Técnico a través de un acto administrativo de inicio al ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el presente Capítulo y más normas aplicables sobre la materia.

ART. 15.- REQUISITOS.- Resuelto favorablemente, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Singularizaron del lote incluyendo ubicación exacta, área total, linderos, dimensiones, y colindantes. La singularización debe guardar total conformidad con la información constante en el levantamiento planimétrico o topográfico requerido.
2. Copia del pago de algún servicio básico a nombre de los posesionanos solicitantes en caso de tener, o explicación suscrita por los peticionarios de como obtienen los servicios básicos en sus viviendas.
3. Los demás que sirvan para comprobar la posesión, sean estas promesas de compraventa o resoluciones de posesión efectiva, o testamento.

Con el objeto de agilizar el trámite y poder atender oportunamente a otros sectores, los requisitos correspondientes a cada uno de los posibles beneficiarios, se receptorán en la ventanilla única del GAD-I y exclusivamente en conjunto, debidamente ordenados, foliados y en carpeta.

ART. 16.- VERIFICACIÓN DE DATOS – A fin de ir determinando las directrices a seguir en el proceso de regularización y de ratificar su factibilidad, el Organismo Técnico levantará la información de campo correspondiente y procederá a cotejarla con la información proporcionada. La verificación de datos podrá realizarse con la colaboración de los interesados, del Registro de la Propiedad, Notarías, entre otros; sin limitación de ninguna especie.

Este proceso se lo llevará a cabo en un término no mayor a 30 días hábiles contados desde la presentación de los requisitos, Se entiende que, si el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación inicia de oficio, el GAD-I contará previamente con la información de campo necesaria para cotejarla, por lo que, en este caso, el cotejo de la información se realizará en un término no mayor a treinta días. De requerirse mayor claridad en algún aspecto, el tiempo adicional a emplearse para cotejar datos, no podrá exceder de un término de quince días en cada caso.

ART. 17.- INFORME TÉCNICO PROVISIONAL.- Una vez realizada la verificación de datos, el Organismo Técnico emitirá un informe técnico provisional determinando los criterios técnicos de partición del bien pro indiviso; los beneficiarios del proceso de regularización; lo relacionado a directrices viales; diseños horizontales y verticales; y, áreas verdes y comunales, dejando a salvo los derechos de aquellos beneficiarios que no fueren identificables.

La emisión de este informe se lo realizará en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir de la fecha de culminación del cotejo de datos. Un extracto del informe técnico provisional será notificado a los interesados por la prensa local mediante una sola publicación, a costa de la municipalidad.

En el plazo de tres días contados desde la fecha de publicación, las personas que acrediten legítimo interés podrán presentar observaciones al informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados en su versión íntegra, en la Unidad Técnica.

ART. 18.- INFORME TÉCNICO DEFINITIVO.- El Organismo Técnico, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirán el informe técnico definitivo, en el término máximo de treinta días posteriores al establecido para la presentación de observaciones. De existir algún reclamo en particular, se estará a lo establecido en esta ordenanza, sin que esto implique la paralización o retardo del ejercicio de la potestad administrativa de partición.

ART. IRRESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN.- Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa del Ejecutivo, se procederá con la partición y adjudicación de los lotes en los términos previstos en el informe técnico definitivo. La resolución será motivada y en ella constarán los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en área, y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere.

Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección, La partición y adjudicación administrativa se harán constar en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales. En caso de no existir la posibilidad real de ceder a favor del GAD-I las áreas verdes y/o comunales que corresponda, deberá calcularse el valor a cancelar a favor de la Municipalidad, para el efecto se considerará el valor del avalúo catastral menos el 50% prorrateado hacia todos los beneficiarios en función del área que le corresponde a cada uno, en mérito de que aquel beneficiario que tenga mayor superficie tendrá que cancelar un monto mayor.

ART. 20.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.- La resolución administrativa de partición y adjudicación, acompañada de la respectiva documentación, se protocolizará ante un notario público y a petición del gobierno municipal se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra. Este documento, sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio a favor del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Municipio de Ibarra. Los costos notariales correrán por cuenta de los beneficiarios, mientras que los registrales no causarán valor alguno. Una vez inscrita, será notificada y entregada a los beneficiarios.

ART. 21.- PROPIETARIO FIDUCIARIO- Tratándose de beneficiarios que no pudiesen ser identificados, se harán constar en la correspondiente resolución administrativa de partición y notificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, la titularidad del lote a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ibarra como propietario fiduciario, en tanto el beneficiario no identificado acredite su condición de titular. Si se acreditare la titularidad en sede administrativa mediante las respectivas escrituras públicas, se emitirá la respectiva resolución de adjudicación que será inscrita en el Registro de la Propiedad. Si en el plazo de cinco años, contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación, los beneficiarios no identificados no acreditan su condición de titulares de los bienes en que la municipalidad aparezca como propietario fiduciario, los bienes de que se traten pasarán al dominio del Gobierno Municipal.

ART. 22.- PROHIBICIÓN DE VENTA.- Los predios regularizados y adjudicados mediante este procedimiento se inscribirán con prohibición de venta por el tiempo de diez años.

ART. 23.- COMISIÓN ESPECIALIZADA.- En caso de presentarse reclamos al respecto, se conformará una Comisión Especializada integrada por el Director/a de Planificación Urbana y Rural, Director de Avalúos y Catastros y el Procurador/a Síndico/a Municipal.

ART. 24.- PREDIOS CON REGISTRO CATASTRAL.- En el supuesto de que cualquiera de lo» lotes correspondientes al sector en proceso de regularización forme parte de otro que mantiene registro catastral, se mandará a contar con el reclamante o con el que apareciere como titular con la respectiva notificación.

ART. 25.- PREDIOS CON TÍTULO INSCRITO.- De presentarse redamo con título inscrito, se suspenderá el trámite del lote en particular mientras las partes acudan a las instancias judiciales a plantear las acciones a que hubiere lugar, de conformidad con la ley o con lo establecido en la presente norma para el caso de controversias.

ART. 26.- EJECUTORIA.- Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoria en tres días posteriores a su emisión. Antes de la ejecutoria podrá apelarse ante el Alcalde que resolverá en mérito de lo actuado de acuerdo a los plazos establecidos en el Código Orgánico Administrativo.

ART. 27.» PRESTACIONES ECONÓMICAS.- Las certificaciones que sean requeridas; la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza, excepto la de inicio del trámite, o aquella que se genera cuando requieran que la Municipalidad realice los levantamientos planimétricos.

ART. 28.- CONTROVERSIAS.- Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser el titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones, el lote o el bien inmueble fraccionado; estas controversias serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario, únicamente respecto del valor en numerario que el beneficiario de la partición y adjudicación esté obligado a pagar por efecto del acto administrativo. Sin embargo, en ningún caso y en razón del orden público, la partición y adjudicación será revertida o anulada, por lo que, quien llegare a acreditar dominio en el procedimiento debido tendrá derecho exclusivamente a percibir del beneficiario el justo precio por el lote adjudicado, del modo establecido por el juez de la causa.

La acción prevista en el inciso que antecede prescribirá en el plazo de cinco años contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa de partición y adjudicación.

CAPÍTULO III

DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EN LAS PARROQUIAS RURALES

ART. 29.- PROCEDIMIENTO.- Para el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación en las parroquias rurales del cantón Ibarra, se observará el mismo procedimiento, plazos y requisitos establecidos en la presente Ordenanza; y, por las características propias del sector.

ART. 30.- CRITERIO TÉCNICO.- Cuando el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación sea a nivel de las parroquias rurales del cantón, adicionalmente y de forma obligatoria se requerirá un informe NO vinculante del Presidente (a) del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial.

TÍTULO III

DEL FRACCIONAMIENTO

Art. 31.- FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES.- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Art. 32.- **FRACCIONAMIENTOS NO AUTORIZADOS SIN FINES COMERCIALES.**- Sí se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que pudieren instaurar quienes se creyeren afectados, podrá sancionar con multa equivalente al avalúo del terreno al/los responsable/s.

En tal efecto, no se podrá elevar a escritura pública ningún documento que no cuente con los planos y certificaciones aprobadas y emitidas por la municipalidad ni podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El avalúo del terreno en cuestión a objeto de establecer la multa estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros, mientras que la imposición de la multa le corresponderá a la Comisaría de Construcciones, luego de instaurar el proceso administrativo correspondiente en observancia a las normas constitucionales del debido proceso. Se practicarán todas las pruebas establecidas por la ley con la finalidad de determinar responsabilidades.

Art. 33.- **FRACCIONAMIENTOS CON FINES DE INTERÉS SOCIAL.**- Se exceptúan lo establecido en la norma que antecede, cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado tratándose única y exclusivamente de asentamientos de interés social. Para lo cual se requerirá: se presenten previamente los informes correspondientes por parte de los organismos administrativos técnicos; se cumpla el plazo estipulado en esta ordenanza; y, se presenten por parte de los interesados los 10 requisitos constantes en el Art. 12 de la presente ordenanza.

Se seguirá el procedimiento predispuesto en artículos anteriores para el caso de la partición y adjudicación administrativa.

Art. 34.- **FRACCIONAMIENTOS SIN AUTORIZACIÓN CON FINES COMERCIALES.**- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial con fines comerciales de: predios urbanos; predios que formen parte de las áreas urbanas parroquiales; y, predios que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana sin contar con la autorización de la municipalidad y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en el cometimiento de tipos penales previsto en el Código Orgánico Integral Penal.

La municipalidad, de oficio o a petición de parte instaurará el proceso administrativo investigativo. con cuyos resultados de las pruebas practicadas, impondrá las sanciones económicas y administrativas a que hubiere lugar por la vulneración de las ordenanzas municipales. Esto sin perjuicio de presentar directamente la respectiva denuncia ante la Fiscalía Provincial.

Art. 35.- **CONDICIÓN EXCEPCIONAL.**- En los casos en los que se haya procedido al fraccionamiento en mérito a herencias y legados se deberá agregar dentro de los requisitos previsto en este instrumento los documentos que acrediten la relación directa con el causante

TÍTULO IV

DE LA TASA POR LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS

Art. 36.- **HECHO GENERADOR.**- El hecho generador de la tasa constituye la prestación del servicio que la Municipalidad de (barra ofrecerá a las personas interesadas en que se realicen los levantamientos topográficos a través de los profesionales con quienes se suscriba un contrato

de prestación de servicios para este fin, previo al ingreso del pedido de partición administrativa o fraccionamiento.

Art. 37.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, los administrados que requieran la petición de parte) que se realicen los levantamientos topográficos de los bienes inmuebles a regularizar por medio de esta ordenanza.

Art. 38.- DEVENGO.- La tasa se hace exigible al momento en que el administrado requiere al GAD-I la realización del levantamiento correspondiente, el plazo máximo para atender este pedido será de 30 días.

Art. 39.- DE LA TASA.- La tasa se determinará con arreglo al contenido de los siguientes cuadros:

TASAS PARA LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS Y TOPOGRÁFICOS DEL SECTOR RURAL Y URBANO POR NÚMERO DE PREDIOS FRACCIONADOS

COSTO DE LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS Y TOPOGRÁFICOS POR RANGOS DE ÁREAS EN EL SECTOR RURAL POR NÚMERO DE PREDIOS FRACCIONADOS

RANGO) /has.	COSTO (USD)		COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO (USD)	COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (USD)
	{%} BASE	DISTANCIA (%)		
> 0.0100 a 1.0000	20% SBU	10 SBU	30% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
> 1.00 A 2.500	25% SBU	10 SBU	35% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
> 2.5000 A 5.0000	30% SBU	10 SBU	40% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
> 5.0000 A 10.0000	35% SBU	10 SBU	45% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
> 10.0000 A 25.0000	40% SBU	10 SBU	10% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
> 25.0000 EN ADELANTE	45% SBU	10 SBU	65% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

COSTO DE LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS Y TOPOGRÁFICOS POR RANGOS DE ÁREAS EN EL SECTOR URBANO POR NÚMERO DE PREDIOS FRACCIONADOS

RANGO) / m2.	COSTO (USD)		COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO (USD)	COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (USD)
	COSTO BASE	DISTANCI A (%)		
>0 -1,000	20% SBU	5 SBU	25% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
> 1.000 A 2.600	25% SBU	5 SBU	30% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
> 2.500 A 5.000	30% SBU	5 SBU	35% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
> 5.000 EN ADELANTE	35% SBU	5 SBU	40% SBU	MAS 20% COSTO MÁXIMO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

SBU: SALARIO BÁSICO UNIFICADO

40.- RECAUDACIÓN DE LA TASA.- El pago de las tasas correspondientes se efectuará a través de las ventanillas municipales o cualquier medio disponible habilitado por la autoridad administrativa.

DISPOSICIÓN GENERAL

Que los ciudadanos y ciudadanas propietarios colindantes durante el proceso deberán respetar el derecho a la vía de acuerdo a las normas y políticas emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, el GAD Provincial de Imbabura y el GAD Municipal de San Miguel de Ibarra.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- En el término de 20 días la Dirección de Tecnologías de la Información desarrollará una plataforma electrónica para que los profesionales de la arquitectura, topógrafos y abogados que requieran prestar los servicios a terceros dentro de estos procedimientos se habiliten en la

herramienta que generará un sorteo aleatorio por solicitud, con la finalidad de garantizar la efectiva transparencia en los procedimientos.

SEGUNDA.- En el término de 30 días la Dirección de Planificación Urbana y Rural pondrá a conocimiento y aprobación de la máxima autoridad del Municipio el instructivo que contenga las especificidades técnicas necesarias para el efectivo cumplimiento de esta ordenanza.

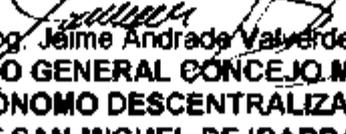
TERCERA.- Para los trámites que se encuentran ingresados en la Municipalidad, deberán ser devueltos al representante con la finalidad de que se proceda a la actualización inmediata de la documentación requerida garantizando el derecho preferente en la tramitación.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, a los 06 días del mes de noviembre de 2019.

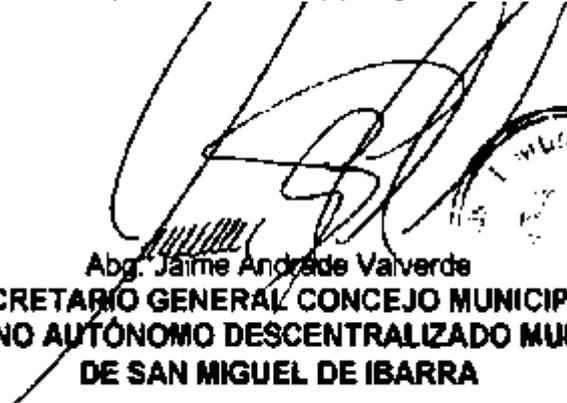

Cmt. (B) Marco Antonio Hadathy Moreno
ALCALDE (SUBROGANTE)
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN MIGUEL DE IBARRA


Abg. Jaime Andrade Valverde
SECRETARIO GENERAL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN MIGUEL DE IBARRA

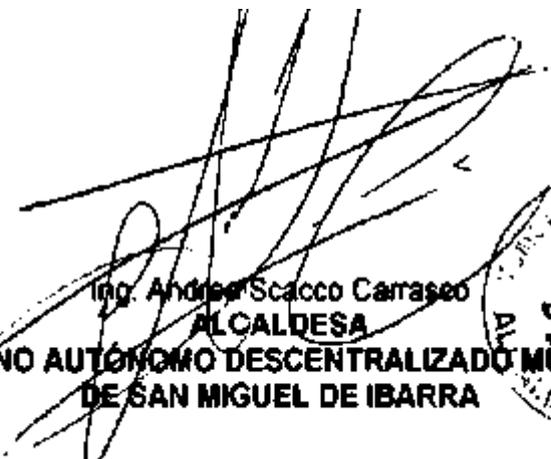

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO.- Que "LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES CONSOLIDADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL A TRAVÉS DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS Y FRACCIONAMIENTOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, en dos debates realizados en las sesiones extraordinarias efectuadas el 29 de octubre de 2019 y 06 de noviembre de 2019 respectivamente.


Abg. Jaime Andrade Valverde
SECRETARIO GENERAL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN MIGUEL DE IBARRA


SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA.- Ibarra, a los 07 días del mes de noviembre del año 2019 - De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", cúpleme remitir "LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES CONSOLIDADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL A TRAVÉS DE PARTICIONES ADMINISTRATIVAS Y FRACCIONAMIENTOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA a la señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra para su sanción y promulgación respectiva. Remito (3) originales.


Abg. Jaime Andrade Valverde
**SECRETARIO GENERAL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN MIGUEL DE IBARRA**




Ing. Andrea Scacco Carrasco
**ALCALDESA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN MIGUEL DE IBARRA**



Proveyó y firmó la señora Ing, Andrea Scacco jBárrascfo, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibtífra, quién SANCIONÓ "LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE LOS^BIENES/NMUEBLES CONSOLIDADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL A TRAVÉS DE7 PARTICIONES ADMINISTRATIVAS Y FRACCIONAMIENTOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA", el 08 dé noviembreyÓe 2019.



Abg. Jaime Andrade Valverde
**SECRETARIO GENERAL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN MIGUEL DE IBARRA**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVA**

Administración 2019 - 2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación,

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores. vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios del

igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2020-2021.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

"1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano, 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de habitad y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos."

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

Que, el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de habitat y vivienda, establece que el "Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un habitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

Ei gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de habitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."

Que, el Art. 495 íbidem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

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

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

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

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, L00TUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de habitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de habitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, 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 Georeferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de habitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, 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 habitat 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 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 habitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53,54,55 literal i), 56, 57,58,59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68,87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide 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 DEL CANTÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2020 -2021

**CAPITULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN,
DEFINICIONES**

Art.I.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2020 - 2021.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y

demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Bolívar,

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

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

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

Art. 6. DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

a) **LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la

propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador 1NEC, 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, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el 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 predial y establecer la existencia 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 la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art.8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con 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.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la Inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

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

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Bolívar.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23,24,25,26 y 27 del Código

Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título 11, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario"

CAPITULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art. 503,510,520 y 521 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429,27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Art. 24.- 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

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización;

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

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

a) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e 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 municipal en el espacio urbano.

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

Los predios urbanos de uso y ocupación del suelo agrícola podrán ser afectados proporcionalmente hasta en un 50% del valor del terreno por metro cuadrado, de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE AFECTACIÓN DEL VALOR		
SUPERFICIE fEn m2]		PORCENTAJE
DESDE	HASTA	%
2500	5000	30
5000,01	7500	35

7500,01	10000	40
10000,01	En adelante	50

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón Bolívar en el bienio 2020 -2021

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - PARROQUIA BOLIVAR										
SECTOR	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01	COBERTURA	100,00%	99,02%	100,00%	100,00%	85,45%	100,00%	93,19%	97,23%	90,31%
	DEFICIT	0,00%	0,98%	0,00%	0,00%	14,55%	0,00%	6,80%	2,77%	9,69%
02	COBERTURA	97,77%	98,89%	95,81%	96,30%	34,90%	95,57%	34,09%	95,83%	5,22%
	DEFICIT	2,23%	1,11%	4,19%	3,70%	65,10%	4,43%	65,91%	4,17%	94,78%
03	COBERTURA	63,85%	69,71%	56,52%	41,33%	42,59%	45,52%	18,79%	33,71%	3,40%
	DEFICIT	36,15%	30,29%	43,48%	58,67%	57,41%	54,48%	81,21%	66,29%	96,60%
04	COBERTURA	30,00%	19,90%	43,00%	33,00%	26,31%	27,06%	1,41%	11,29%	1,40%
	DEFICIT	69,92%	70,02%	57,00%	66,92%	73,69%	72,94%	98,59%	88,71%	98,60%
PROMEDIO COBERTURA										
PROMEDIO DEFICIT										

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - GARCIA MORENO									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO
01	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	78,31%	100,00%	36,44%	83,11%
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	21,69%	0,00%	63,56%	16,89%
02	COBERTURA	78,74%	78,71%	71,79%	67,79%	36,11%	74,79%	7,79%	61,80%
	DEFICIT	21,26%	21,29%	28,21%	32,21%	63,89%	25,21%	92,21%	38,20%
PROMEDIO									
PROMEDIO									

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - LOS ANDES									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	PROMEDIO
1	COBERTURA	90,19%	96,88%	88,04%	84,70%	47,44%	84,62%	21,22%	37,81%
	DEFICIT	9,81%	3,12%	11,96%	15,30%	52,56%	15,38%	78,78%	62,19%
2	COBERTURA	24,80%	62,00%	40,83%	39,80%	32,06%	34,60%	6,13%	16,60%
	DEFICIT	75,20%	38,00%	59,17%	60,20%	67,94%	65,40%	93,87%	83,40%
PROMEDIO									
PROMEDIO									

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - MONTE OLIVO									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	REB VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y AREO CALLES	PROMEDIO
01 COBERTURA	92,88%	92,88%	89,28%	86,71%	86,08%	44,16%	32,57%	46,71%	
DEFICIT	7,31%	7,31%	10,71%	14,29%	14,92%	55,84%	67,43%	54,29%	
02 COBERTURA	82,88%	81,34%	62,88%	58,08%	27,88%	18,28%	10,83%	10,80%	33,88%
DEFICIT	17,12%	18,66%	37,12%	41,92%	72,12%	81,72%	89,17%	89,20%	66,12%
PROMEDIO	72,83%	72,02%	71,81%	70,88%	41,02%	31,20%	21,80%	28,11%	47,70%
PROMEDIO	27,16%	27,98%	28,19%	29,14%	58,98%	68,80%	78,40%	71,89%	52,30%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - SAN RAFAEL									
SECTOR	REB ALCANTARI	REB AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	REB VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	PROMEDIO
01 COBERTURA	80,40%	80,48%	90,82%	81,00%	70,10%	66,60%	36,80%	81,60%	
DEFICIT	19,60%	19,60%	9,18%	19,00%	29,90%	33,40%	63,20%	18,40%	
02 COBERTURA	32,68%	32,68%	32,68%	31,30%	27,84%	28,20%	14,40%	29,20%	28,66%
DEFICIT	67,32%	67,32%	67,32%	68,70%	72,16%	71,80%	85,60%	70,80%	71,34%
PROMEDIO	61,48%	61,48%	61,68%	61,10%	48,97%	47,40%	24,20%	66,48%	62,94%
PROMEDIO	38,52%	38,52%	38,32%	38,90%	51,03%	52,60%	75,80%	33,52%	37,06%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - SAN VICENTE DE PUSAR									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	REB VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	PROMEDIO
01 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	76,73%	62,88%	63,00%	67,33%	
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	24,27%	37,12%	37,00%	32,67%	
02 COBERTURA	96,89%	96,89%	83,48%	82,70%	88,30%	48,11%	12,70%	68,36%	65,44%
DEFICIT	3,11%	3,11%	16,52%	17,30%	11,70%	51,89%	87,30%	31,64%	34,56%
03 COBERTURA	76,30%	77,40%	61,08%	61,00%	26,60%	16,28%	1,80%	24,28%	36,38%
DEFICIT	23,70%	22,60%	38,92%	39,00%	73,40%	83,72%	98,20%	75,72%	63,62%
PROMEDIO	61,60%	62,10%	61,61%	61,67%	48,61%	39,28%	32,40%	68,68%	65,67%
PROMEDIO	38,40%	37,90%	38,39%	38,33%	51,39%	60,72%	67,60%	31,32%	34,33%

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

Valor de terrenos urbanos bienio 2020-2021

Bolívar

			VALOR	
SECTOR 1	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,03	20,84
		LIMITE INFERIOR	7,03	15,36
SECTOR 2	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	6,84	14,94
		LIMITE INFERIOR	5,61	12,26
SECTOR 3	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	5,53	8,25
		LIMITE INFERIOR	3,72	4,48
SECTOR 4	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	3,60	4,34
		LIMITE INFERIOR	1,04	1,25

García Moreno

			VALOR	
SECTOR 1	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	8,97	5,00
		LIMITE INFERIOR	7,30	4,07
SECTOR 2	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	6,88	3,00
		LIMITE INFERIOR	3,73	1,63

Los Andes

			VALOR	
SECTOR 1	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	9,10	11,70
		LIMITE INFERIOR	6,70	8,61
SECTOR 2	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	6,45	8,29
		LIMITE INFERIOR	1,41	1,81

Monte Olivo

			VALOR	
SECTOR 1	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	8,03	8,00
		LIMITE INFERIOR	5,01	4,99
SECTOR 2	[REDACTED]	LIMITE SUPERIOR	4,90	3,98
		LIMITE INFERIOR	1,33	1,08

San Rafael

			VALOR		
SECTOR	1	██████████	LIMITE SUPERIOR	8,85	7,73
			LIMITE INFERIOR	5,55	5,02
SECTOR	2	██████████	LIMITE SUPERIOR	5,19	4,00
			LIMITE INFERIOR	1,70	1,31

San Vicente de Pusir

			VALOR		
SECTOR	1	██████████	LIMITE SUPERIOR	9,22	17,00
			LIMITE INFERIOR	6,53	12,04
SECTOR	2	██████████	LIMITE SUPERIOR	6,45	10,97
			LIMITE INFERIOR	5,05	8,61
SECTOR	2	██████████	LIMITE SUPERIOR	4,84	8,00
			LIMITE INFERIOR	2,75	4,55

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual 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, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES**1.- GEOMÉTRICOS:**

INDICADORES	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95

2.-TOPOGRÁFICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95

3.-ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
3.1.-NFRAESTRUCTURA BÁSICA (Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica]	LO a 0.88
3.2.-VIAS (Adoquín, Hormigón Armado, Asfalto, Piedra, Lastre, Tierra)	LO a 0.88
3.3.-INFRESTRUC. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Aceras, Bordillos, Teléfonos, Recolección de Basura, Aseo Calles)	LO a 0.93

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

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

$$VI = VshxFaxs$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CIUDAD MUNICIPAL DE BOLIVAR							
FACTORES DE REPOSICIÓN PARA OBTENER EL VALOR M2 DE EDIFICACIONES							
Constante de Reposición	Valor						
Número de Pisos							
0-1	22,0517						
2	21,8773						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
CARACTERÍSTICAS GENERALES							
ACABADOS	0.0000	ACABADOS	0.0000	ACABADOS	0.0000	METALACIONES	0.0000
Revestimiento de Pl	0.0000	Revestimiento de Pl	0.0000	Tarimados	0.0000	Sanitarios	0.0000
No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Madera Común	0.2100	Madera Común	0.2100	Madera Común	0.4420	Pozo Ciego	0.0000
Caña	0.0750	Caña	0.0750	Caña	0.1010	Canalización Agua Sucia	0.0000
Madera Fina	1.4230	Madera Fina	1.4230	Madera Fina	1.0010	Canalización Agua Limpia	0.0000
Araya-Cemento	0.2100	Araya-Cemento	0.2100	Bahareque	0.0000	Canalización Combustible	0.0000
Tierra	0.0000	Tierra	0.0000	Enlucido Araya Cement	0.2050	Baños	0.0000
Mármol	3.8210	Mármol	3.8210	Enlucido Tierra	0.1615	No tiene	0.0000
Marmoles	2.1830	Marmoles	2.1830	Orejado	0.4200	Letinas	0.0010
Marmoles	1.1210	Marmoles	1.1210	Champado	0.0000	Baño Común	0.0000
Baldosa Cemento	0.0000	Baldosa Cemento	0.0000	Fibra Cemento	0.0000	Moda Baño	0.0000
Baldosa Cerámica	0.3300	Baldosa Cerámica	0.3300	Fibra Sintética	1.2120	Un Baño	0.1000
Parket	1.4230	Parket	1.4230	Bataco	0.4040	Dos Baños	0.2000
Vinil	0.3950	Vinil	0.3950	Cypress	5.4801	Tres Baños	0.3000
Telón-Cuero	1.3900	Telón-Cuero	1.3900	Cabecera	0.0000	Cuatro Baños	0.3000
Telón / Cuero	1.4230	Telón / Cuero	1.4230	Enlucido Araya Cement	0.5100	1 de 4 Baños	0.0000
Tela	0.2000	Tela	0.2000	Baldosa Cemento	0.2000	5 Baños	0.0000
Azuñes	0.0000	Azuñes	0.0000	Baldosa Cerámica	0.7000	No tiene	0.0000
Cemento Alisado	0.0000	Cemento Alisado	0.0000	Azuñes	0.0000	Atenuación Exterior	0.0000
Portaentero	1.4004	Portaentero	1.4004	Fibra Cemento	0.0000	Tubos Exterior	0.0000
Poco Pintado	1.4004	Poco Pintado	1.4004	Tapa Común	0.7010	Empalizadas	0.0000
Revestimiento Interio	0.0000	Revestimiento Interio	0.0000	Tapa Vidriada	1.3400	OTRAS INVERSIÓNES	0.0000
No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Zinc	0.4220	NO TIENE	0.0000
Madera Común	0.0000	Madera Común	0.0000	Policarbonato	0.0000	Grasa / Tercio / Malmosado	0.0000
Caña	0.3700	Caña	0.3700	Dormir / Traslucido	0.0000	Número metros	0.0000
Madera Fina	1.4230	Madera Fina	1.4230	Rubery	0.0000	10 Personas	0.0000
Madera	0.7020	Enlucido Araya Cement	0.4240	Paja-Hoyas	0.1170	8 Personas	0.0000
Caña	0.0000	Enlucido Tierra	0.2400	Cable	0.1170	10 Personas	0.0000
Madera Fina	0.0000	Mármol	3.0000	Tapado	0.0000	Asesores	0.0000
Bloque	0.0000	Marmoles	1.1500	Vidrio	0.4300	7 Personas	0.0000
Ladrillo	0.0000	Marmoles	1.2300	Policarbonato	0.0000	4 Personas	0.0000
Piedra	0.0000	Baldosa Cemento	0.0000	Policarbonato	0.4000	6 Personas	0.0000
Acocer	0.0000	Baldosa Cerámica	1.2340	Policarbonato	0.4000	10 Personas	0.0000
Tapa	0.0000	Azuñes	0.0000	Pantalla	0.0000	Sistema Eléctrico	0.0000
Vigas y Cadenas	0.0000	Cables	1.1300	No tiene	0.0000	Tiene	0.0000
No tiene	0.0000	Challado	0.0000	Madera Común	0.0000	60 Personas	0.0000
Hormigón Armado	0.0000	Enlucido Homogeneizado	0.0000	Caña	0.0150	Alta Antidivulsió	0.0000
Hierro	0.0000	Grasas Chollado	0.0000	Madera Fina	1.2700	1-5 Sección	0.0000
Madera	0.0000	Pavos y Ladrillo Ormer	0.0000	Aluminio	1.0000	6-10 Sección	0.0000
Caña	0.1170	Señalado	0.4001	Enlucido	0.0000	10 Sección Sección	0.0000
Madera Fina	0.0000	Revestimiento Interio	0.0000	Horno-Madera	1.2010	Shut. De Red / Seguridad	0.0000
No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Madera Meta	0.0000	Max. Seg.	0.0000
No tiene	0.0000	Madera común	0.0000	Tel. Hierro	1.1000	Min. Seg.	0.0000
Losa Horm. Armado	0.0000	Madera Fina	0.0000	Hierro	0.0000	Pinturas	0.0000
Hierro	0.0000	Enlucido Araya Cement	0.0000	Volantes	0.0000	Tarimados	0.0000
Madera	0.0000	Enlucido Tierra	0.0000	No tiene	0.0000	Fós	0.0000
Caña	0.1370	Mármol	0.0000	Hierro	0.0000	No tiene	0.0000
Madera Fina	0.4230	Marmoles	0.0000	Madera Común	0.1000	Carrocerías	0.0000
Madera y Ladrillo	0.3700	Marmoles	0.4000	Madera Fina	0.3000	Baque	0.0000
Baldosa de Ladrillo	1.1070	Baldosa Cemento	0.2270	Aluminio	0.4740	Adosar/Tapal	0.0000
Baldosa de Piedra	1.1070	Baldosa Cerámica	0.0000	Enlucido	0.2970	Mala	0.0000
Paredes	0.0000	Grasado	0.3700	Horno-Madera	1.0000	Piedra	0.0000
No tiene	0.0000	Champado	0.2000	Madera Meta	0.0000	Ladrillo	0.0000
Muro Horm Armado	0.0000	Aluminio	0.0000	Cable Voz/Alarma	0.0000	Admisión de Piles	0.0000
Madera Común	0.0000	Cemento Alisado	0.0000	No tiene	0.0000	Vigas y Cadenas	0.0000
Caña	0.0000	Fachada	0.0000	Hierro	0.1000	Piedra	0.0000
Madera Fina	1.0000	Grasado Chollado	0.0000	Madera Común	0.0000	Afeto	0.0000
Bloque	0.0140	Piedra	1.0000	Cable	0.0000	Autogén	0.0000
Ladrillo	0.7000	Enlucido	0.0000	Madera Fina	0.0000	Ladrillo	0.0000
Piedra	0.0000	Alcebrado	2.7221	Aluminio	0.1000	Cemento	0.0000
Adosar/Tapa	0.0000	Especulo	2.7221	Enlucido	0.0000	Instalación Deportiva	0.0000
Tapal	0.0130	Pol. de Vidrio	2.7221	Madera Meta	0.0010	Autógeno	0.0000
Bahareque	0.4130	Revestimiento Interio	0.0000	Cerámico	0.0000	Adosar	0.0000
Fibra-Cemento	0.7010	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Ladrillo	0.0000
Cypress	0.7010	Madera Común	0.0000	Madera Común	0.3010	Cemento	0.0000
Bastante	0.0000	Caña	0.0100	Madera Fina	0.0000	Césped	0.0000
No tiene	0.0000	Madera Fina	0.1000	Aluminio	0.1000	Piedra	0.0000
Hormigón Armado	0.0010	Enlucido Araya Cement	0.0170	Tel. Hierro	0.1000	Césped Sintético	0.0000
Hormigón Chollado	0.0010	Enlucido Tierra	0.0000			Césped Natural	0.0000
Hormigón Simple	0.0010	Mármol	0.1000			CABLE TV	0.0000
Hierro	0.0000	Marmoles	0.0000			Tarifa	0.0000
Madera	0.0000	Marmoles	0.0000			BAJALACIA	0.0000
Caña	0.0251	Baldosa Cemento Vista	0.0010			Tiene	0.0000
Madera Fina	0.0000	Baldosa Cerámica	0.0000			Instalaciones Especiales	0.0000
Ladrillo	0.0000	Grasado	0.0000			Tiene	0.0000
Piedra	0.0000	Champado	0.0000			Instalaciones Especiales	0.0000
Cable Meta	0.0000	Enlucido homogeneizado	0.0000			Cemento	0.0000
Losa Horm Armado	1.0000	Piedra o Ladrillo Ormer	0.4001				
Hierro	1.0000	Grasado	0.4001				
Instalaciones	1.0000	Parquetado	0.4001				
Madera Común	0.0000						
Caña	0.2100						
Madera Fina	1.0000						
Vigas Metálicas	0.0000						

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

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

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

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera bloque Común Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapi	
02	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 los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR PC DE CONSERVACIÓN			IR ESTADO
AÑOS	ESTABLE	%A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIOR O
0-2	1	0,84 a .30	0

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

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

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2^o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de uno punto once por mil **[1.11 x 1000)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización.

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

- a. Los predios uni familiares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b. Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio 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 18 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%

Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

Art. 36. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL.- Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural

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

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

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

Art. 39.- 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 previstos en este Código; 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**

a) Sectores homogéneos:

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

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que 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 Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K [Potasio] PH 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 S1GAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BOLÍVAR

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la

elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

	1	2	3	4	5	6	7	8
SH3,	1336	1173	10101	8468	6833	5199	3566	1931
SH3,	9550	8382	7215	6048	4880	3714	2547	1380
SH3,	8593	7543	6494	5443	4392	3342	2291	1241
SH4,	2278	2000	1721	1443	1165	886	608	329
SH5,	6494	5700	4906	4113	3319	2525	1732	938

La siguiente tabla de precios se aplicará a los predios que tienen **correspondencia con el destino económico: habitacional, recreacional**, comercial, industrial, minero etc., particularmente a predios de menor superficie en sectores consolidados, con un valor base de USD. 43290,00/ha.

	1	2	3	4	5	6	7	8
SH3.22	57296	50293	43290	3628	2928	2228	15278	8276

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se 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

CAPITAL PROVINCIAL

1.00 A **0.96**

CABECERA CANTONAL
 CABECERA PARROQUIAL
 ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE**2.26 A 0.65**

0.0001a 0.0500
 0.0501 a 0.1000
 0.1001a 0.1500
 0.1501a 0.2000
 0.2001a 0,2500
 0.2501 a 0.5000
 0.5001a 1.0000
 1.0001 a 5.0000
 5.0001 a 10.0000
 10.0001a 20.0000
 20.0001a 50.0000
 50.0001a 100.0000
 100.0001 a 500.0000
 + de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio 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 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 el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así: Valoración individual del terreno

$$VI = SxVshxFa$$

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
FaCeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

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

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

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de uno punto once por mil (**1.11 x 1000**) calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de com ún 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 a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos 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.

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

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

Art. 45.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, el **21 de noviembre de 2019**.


ALCALDE


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR
CANTÓN - ECUADOR
ALCALDÍA

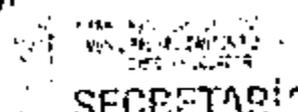

SECRETARIA GENERAL

850

CERTIFICADO DE DISCUSION: ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2020 -2021, fue analizada y aprobada en las Sesiones Ordinarias de 07 y 21 de noviembre de 2019.

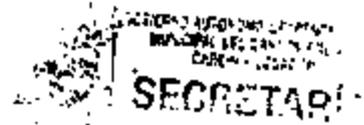
LO CERTIFICO.-


SECRETARIA GENERAL

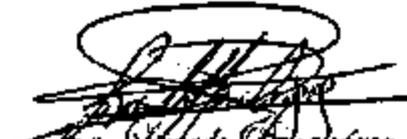

SECRETARIA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BOLIVAR.- Bolívar, 22 de noviembre de 2019. De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde para su sanción.


 Abg. Juvenal Castro Plasencia
 SECRETARIA GENERAL



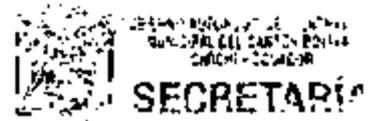
ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BOLIVAR, Bolívar, diciembre 03 de 2019, Apruébese su contenido por estar conforme a la ley. **SANCIONO** y orden su **PUBLICACIÓN** en el Registro Oficial


 Ing. Livardo Benalcázar Guerrón
 ALCALDE



SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BOLIVAR, sancionó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2020 -2021**, el señor Ing. Livardo Benalcázar Guerrón, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, ordenó su promulgación, hoy día 03 de diciembre de 2019.
LO CERTIFICO.-


 Abg. Juvenal Castro Plasencia
 SECRETARIA GENERAL



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA**CONSIDERANDO:**

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

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

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."

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

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

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

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

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

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

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

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

Que, es indispensable establecer los planos del valor del suelo urbano, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones, construcciones, equipamiento e instalaciones dentro de los predios, con los que se efectuaran el avalúo de los predios del cantón Palestina que regirá para el bienio 2020 -2021.

En uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, vigente.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 -2021 DEL CANTÓN PALESTINA

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Art.1.- DÉLOS 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 de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 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 urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano 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 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 momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La codificación 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 parroquias (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.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir de 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 diecinueve dígitos numéricos de los cuales dos son para identificar don de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constata la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de PALESTINA y los centros poblados de Yumes, Macul y Coloradal, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de Intervención del catastro exclusivamente.

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, 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.- Información legal del predio
- 04.- Servicios
- 05.- Vivienda Censal
- 06.- Instalaciones Especiales del lote
- 07.- Uso Específico del lote
- 08.- Uso General del lote

**09.- Características Constructivas 10.-
Observaciones 11.- Responsabilidad**

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 REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II**DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

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, urbano, 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.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario; y, 363 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.» Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17.- 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. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS- - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de

VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times FIG \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (F4) \times (F4) \times (F5) \times (F6) \times (F7) \times (F8)]$$

- VS = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)
- At = Área del terreno (Mapa de predios)
- FIG = Factores globales (Mapa de afectación Global)
- F1 = Corrección por factor tamaño
- F2= Corrección por localización en la manzana
- F3= Corrección por servicio de agua
- F4= Corrección por factor material acceso al lote
- F5= Corrección por factor topografía
- F6= Corrección por factor tipo de suelo
- F7= Corrección por tipo de aceras
- F8= Corrección por uso del suelo
- F9= Corrección por factor Frente
- F10= Corrección por factor Fondo
- F11 = Corrección por Recolección de Basura

1. MAPA DEL VALOR DEL TERRENO



las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de esta impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GP.AVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

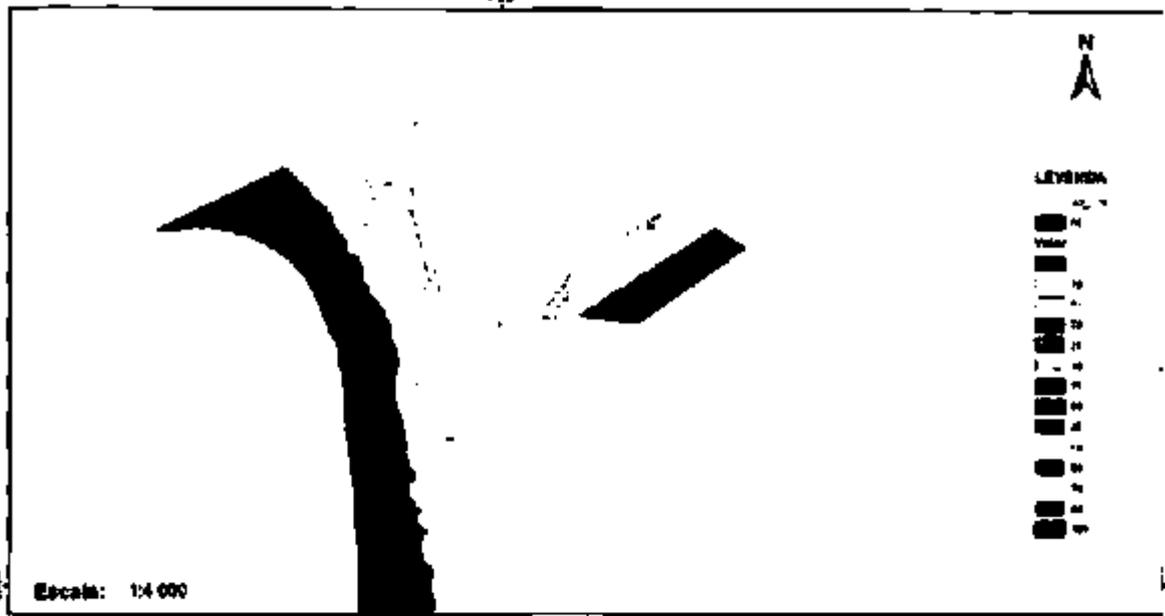
Art. 24.- VALOR DÉLA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor del terreno.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor de] 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 o factores, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

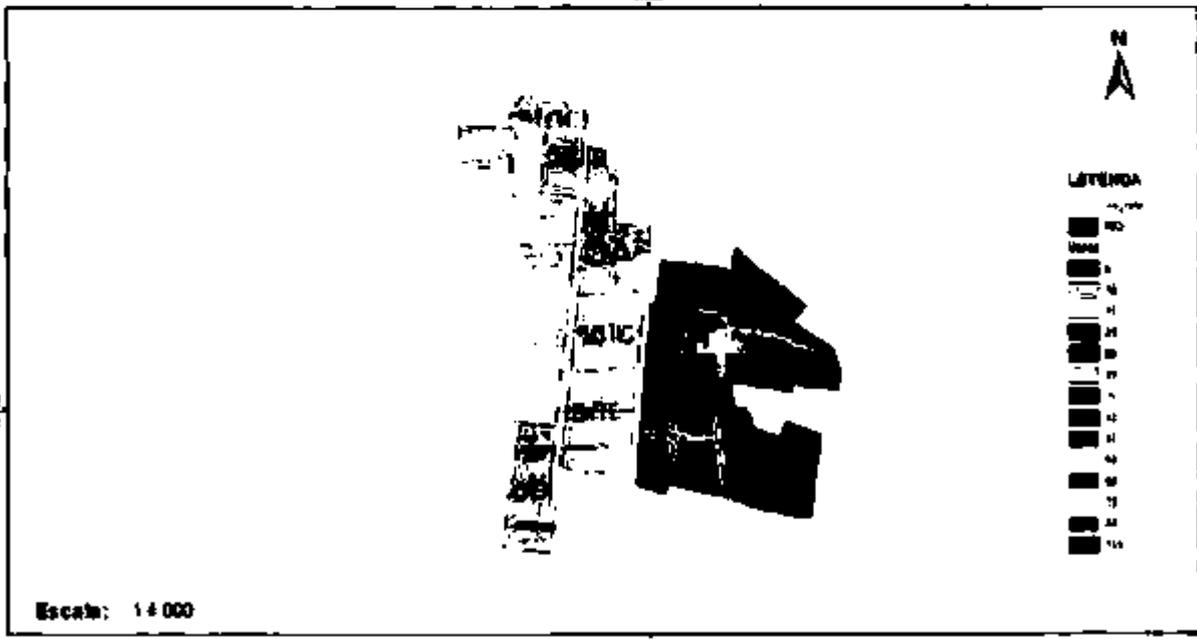
Organigrama del proceso de valoración del suelo:





MAPA: VALOR SUELO URBANO DE YUMES

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE PALESTINA Y DE LOS POBLADOS NAJAL, YUMES Y COLORADAL.	GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA	GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA
Elaborado por ING. BALDARIBAL FARIDES BACORA	Periodo: 2019-2020 Edición: 2020-01-03 Fecha de actualización: 2020-01-03 Fecha de aprobación: 2020-01-03 Fecha de publicación: 2020-01-03	
Escala: 1:4 000 Formato: A4	Fecha: 2020-01-03	MAPA DE UBICACIÓN



MAPA: VALOR SUELO URBANO DE COLORADAL

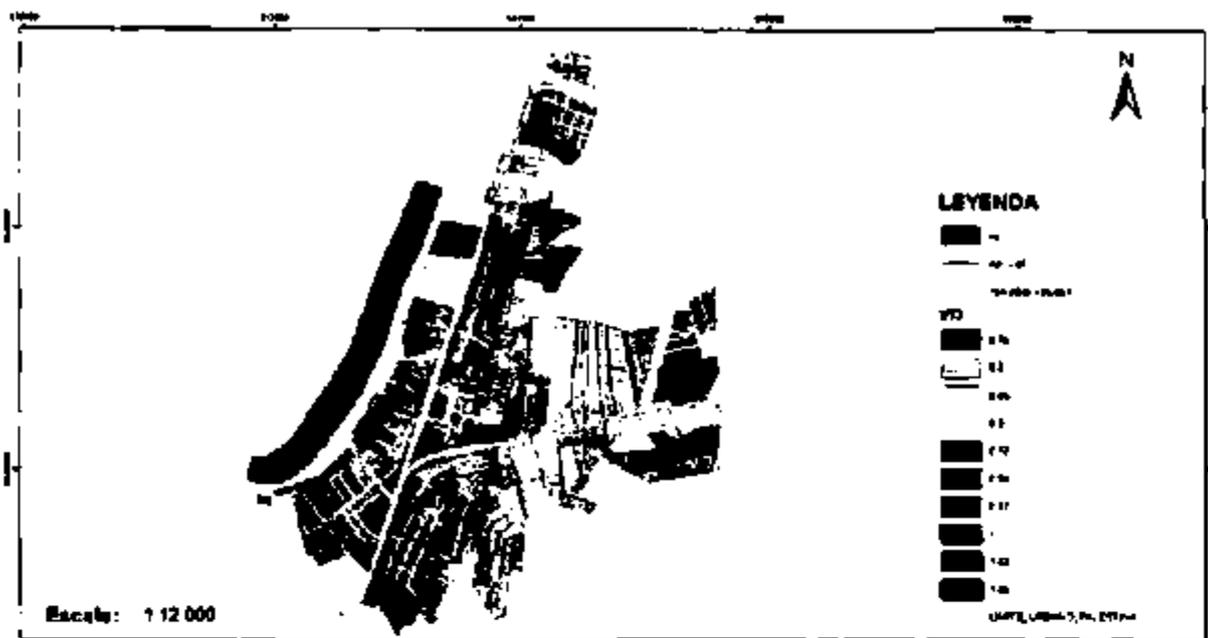
ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE PALESTINA Y DE LOS POBLADOS NAJAL, YUMES Y COLORADAL.	GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA	GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA
Elaborado por ING. BALDARIBAL FARIDES BACORA	Periodo: 2019-2020 Edición: 2020-01-03 Fecha de actualización: 2020-01-03 Fecha de aprobación: 2020-01-03 Fecha de publicación: 2020-01-03	
Escala: 1:4 000 Formato: A4	Fecha: 2020-01-03	MAPA DE UBICACIÓN



2. MAPA DE AFECTACIONES GLOBALES

Factores que intervienen en el Mapa de afectaciones globales.

No.	FACTOR	GRADO
1	Corrección por valor en manzana	1
2	Riesgos Inundaciones	1
3	Servicio de Alcantarillado (Red)	2
4	Servicio de Energía Eléctrica (Red)	2
5	Relieve	3
6	Alumbrado Público	4
7	Transporte Público	5
8	Áreas Recreativas	5



MAPA: FACTORES GLOBALES DE LA CIUDAD DE PALESTINA

ACTUALIZACIÓN DEL CATRÓFIPO URBANO DE PALESTINA Y DE LOS POBLADOS BANCOL, YUMBE Y COLORADA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

CONSEJO AUTÓNOMO DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

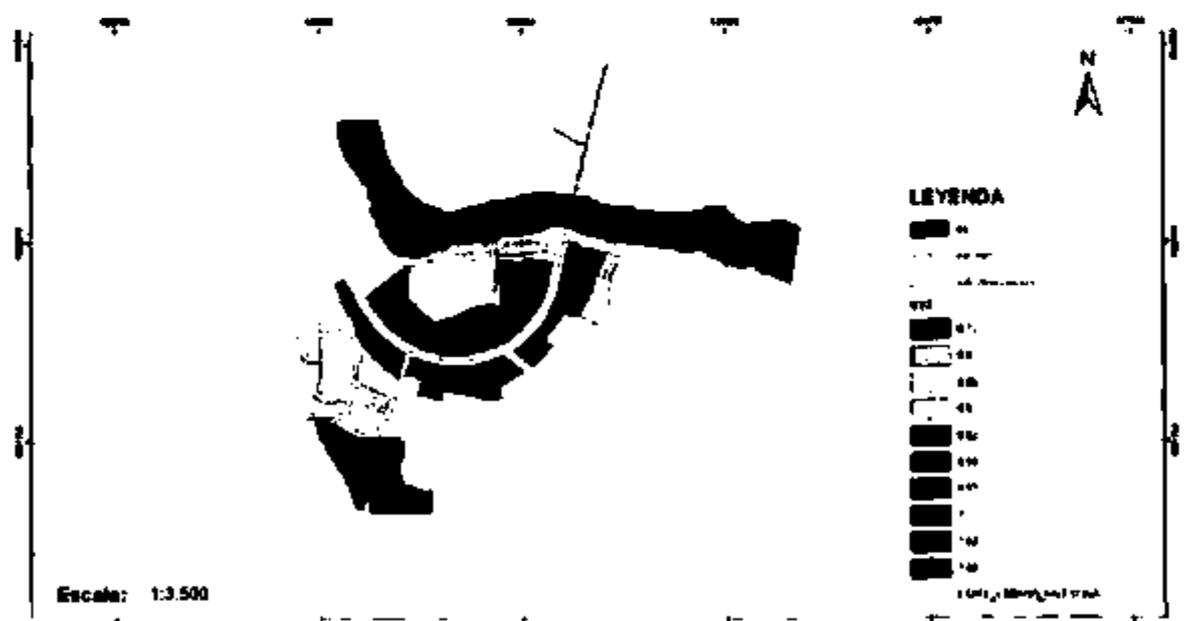
Elaborado por: ING. GALE ANIBAL PAREDES SIBOYVA

Fecha de la Hoja: 1:1001

Fecha de Impresión: 10/01/2019

Proyecto de Mejoramiento Urbano de Palestina 2018-2025
 Elaborado por: ING. GALE ANIBAL PAREDES SIBOYVA
 Fecha: 10/01/2019

MAPA DE LOCALIZACIÓN



MAPA: FACTORES GLOBALES DE LA POBLACION DE MACUL

ACTUALIZACIÓN DEL CATRÓFIPO URBANO DE PALESTINA Y DE LOS POBLADOS MACUL, YUMBE Y COLORADA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

CONSEJO AUTÓNOMO DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

Elaborado por: ING. GALE ANIBAL PAREDES SIBOYVA

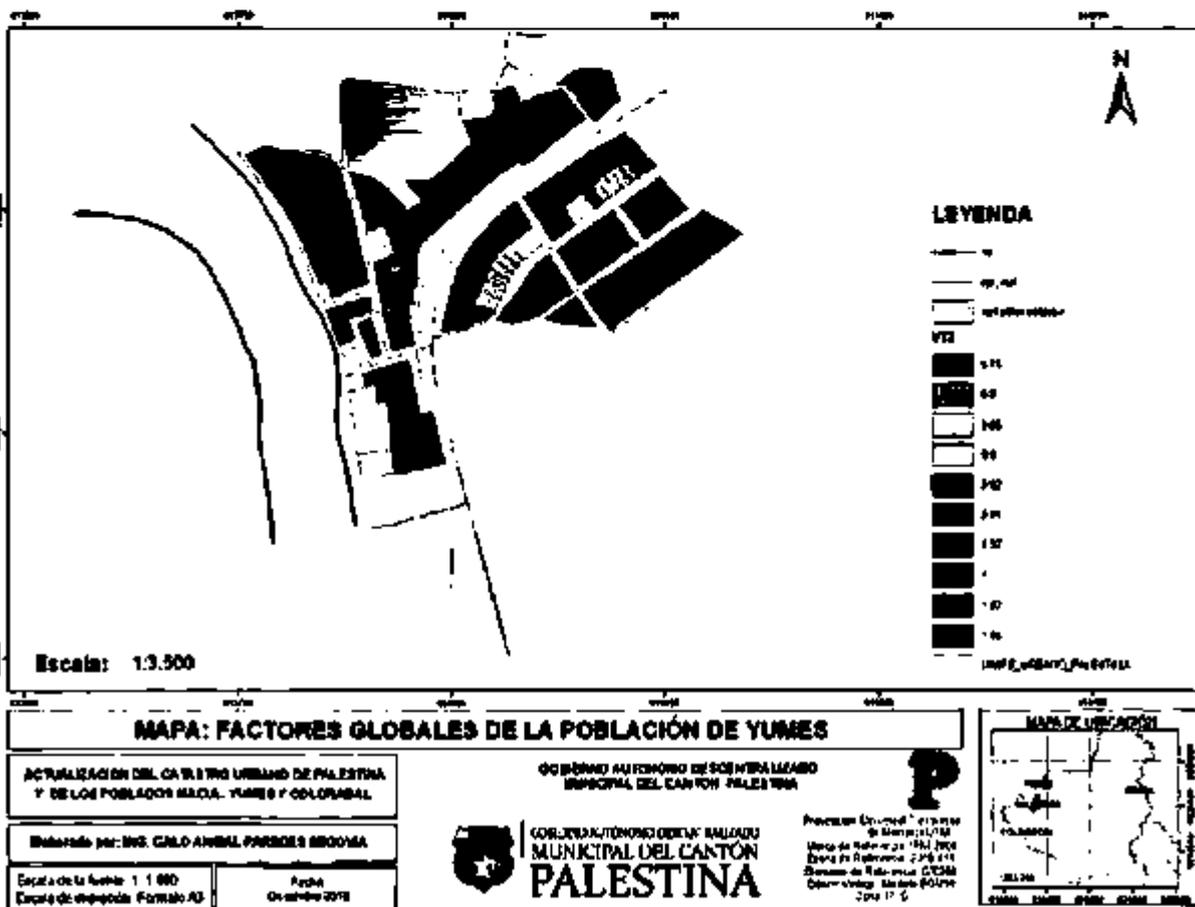
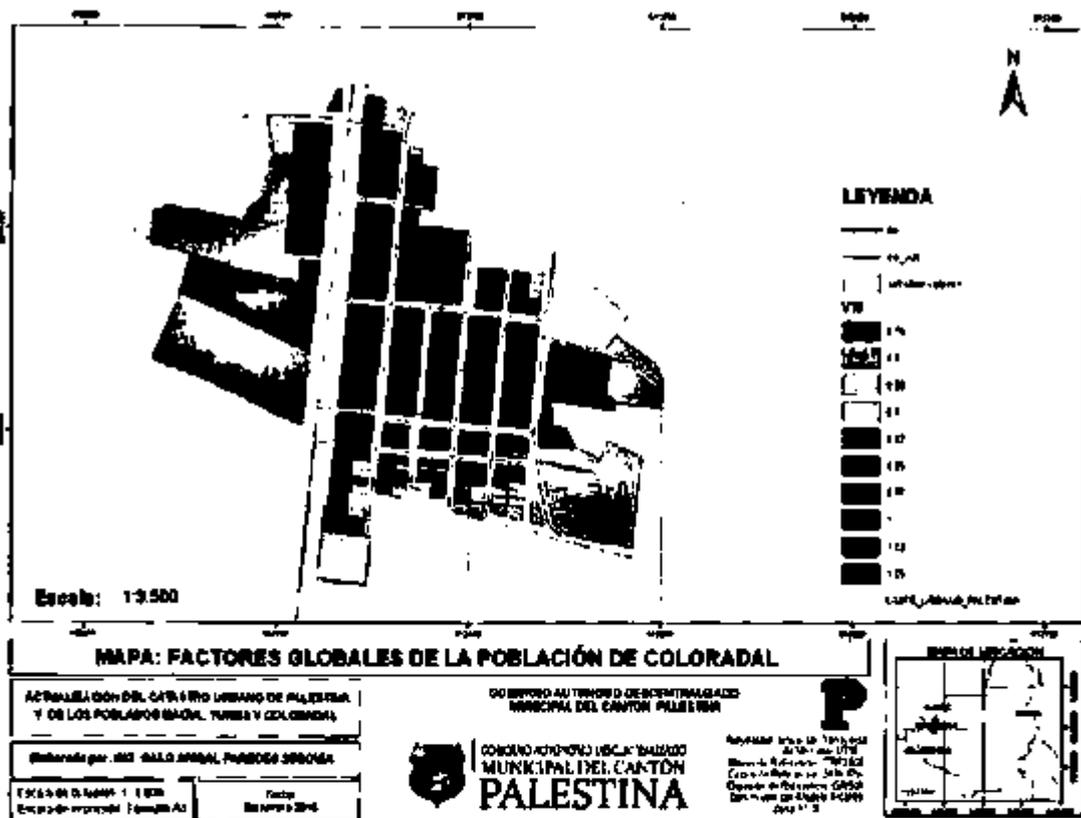
Fecha de la Hoja: 1:1001

Fecha de Impresión: 10/01/2019

Proyecto de Mejoramiento Urbano de Palestina 2018-2025
 Elaborado por: ING. GALE ANIBAL PAREDES SIBOYVA
 Fecha: 10/01/2019

MAPA DE LOCALIZACIÓN





Mapa Geoeconómico = Mapa del valor del suelo * Mapa de factores globales.

4. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

Coefficiente de modificación de las características propias del terreno por el Área.

No.	FACTOR	GRADO
F1	Tamaño	TABLA
F2	Localización en la Manzana	TABLA
F3	Servicio de agua	TABLA
F4	Material Vía	TABLA
F5	Topografía	TABLA
F6	Tipo del terreno	TABLA
F7	Aceras del lote	TABLA
F8	Forma del terreno	TABLA
F9	Factor Frente	TABLA
F10	Factor Fondo	TABLA
F11	Recolección de basura	TABLA

4.1. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO

Nombre	Factor
0 100	0.95
100.01 300	1
300.01 500	0.95
500.01 1000	0.9
1000.01 5000	0.8
5000.01 10000	0.7
10000.01 20000	0.6
20000.01 9999999	0.5

4.2. COEFICIENTES CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

Nombre	Factor ,
Manzanero	1.05

En Cabecera	1.10
Bifrontal	1.07
Esquinero	1.05
Intermedio	1.00
En Pasaje	0.15
Interior	0.70

4.3. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA

Nombre	Factor
Red Pública	1.000
Pozo Agua	1.06
Agua Lluvia	0.94
Carro repartidor	0.94
Otro	0.94

4.4. COEFICIENTES CORRECCIÓN MATERIAL DE LA VIA DE ACCESO

Nombre	Factor
Adoquín/Adocreto	1.00
Cemento	1.00
Asfalto	1.00
Piedra	0.98
Lastre	0.97
Tierra	0.94

4.5. COEFICIENTES CORRECCIÓN POR LA TOPOGRAFÍA DEL PREDIO

Nombre	Factor
A Nivel	1.000
Sobre Nivel	0.98
Bajo Nivel	0.96

4.6. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO

Nombre	Factor
Seco	1.00
Cenagoso	0.98
Húmedo	0.97
Inundable	0.96

4.7. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE

Nombre	Factor
Asfalto	1.04
Adoquín	1.02
Cemento	1.00
Piedra	0.98
Lastre	0.98
Tierra	0.96

4.8. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE

Nombre	Factor
Regular	1.00
Irregular	0.99
Muy Irregular	0.97

4.9. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FRENTE

FRENTE	FACTOR
< 5.00 m.	0.97
> 5.01 m. < 8.00 m.	0.98
> 8.01 m. < 12.00 m.	1.00
> 12.01 m. < 16.00 m.	1.01
> 16.01 m. < 20.00 m.	1.02
> 20.01 m.	1.03

4.10. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FONDO

FONDO	FACTOR
< 10.00 m.	0.97
> 10.01 m.	0.99
10.01	1.00
10.01	0.99
20.01	0.98
20.01	0.97
40.01	

4.11. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RECOLECCIÓN DE BASURA

<u>Nombre</u>	<u>Factor</u>
Si tiene Recolección	1.00

No tiene 0.98

b.-) Valoración 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 constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos como: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

CONSTRUCCIONES:

Para el cálculo de las construcciones se cuenta con la siguientes ex preción matemática:

$$VC_i = al \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{uso}} \times F_{\text{depreciación}} \times F_{\text{conservación}} \times F_{\text{etapa_cons}} + VMC$$

$$VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

VC_i = Valor total del piso

(A_i) = Área del piso en m²

1.- PU_{tipología} = Precio unitario base de la edificación en m² 2- F. ac =

Factor acabados 3.- F. uso = Factor uso de la edificación 4.- F. dep =

Depreciación (edad y vida útil de la construcción) 5.- F. cons = Factor del

estado de conservación 6.- F. etapa_cons = Factor etapa. 7- VMC = Valor

mejoras 1. TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN.-

CREACIÓN TIPOLOGÍAS

Es la combinación entre los componentes constructivos de las unidades constructivas:

PROYECTO

- Columnas Principal
- Pared Principal
- Cubierta Principal
- Entrepiso Principal

CONSTRUCCIONES 1 - 5 PISOS (T1)

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	ENTREPISO
H	H	H	H
L	L	P	L
M	M	M	M
N	N	N	N

- H: HORMIGÓN ARMADO
ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA) MIXTO
(METAL Y HORMIGÓN)
- L: OTRO
- M: MADERA
CAÑA
- N: NO TIENE

Porcentaje del componente estructural para la creación de la tipología

30%	20%	20%	30%	100%
COLUMNA	PARED	CUBIERTA	ENTREPISO	TIPOLOGÍA VALOR

2.1.1. Valor del metro cuadrado de construcción asociado a la tipología:

COLUMNAS	TIPOLOGÍA	VALOR
HORMIGÓN ARMADO	H	177.1
ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)		
ALUMINIO		
MADERA	L	128.7
PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)		
OTRO		
MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	M	136.4
NO TIENE	N	0

PARED	TIPOLOGÍA	VALOR
HORMIGÓN PREFABRICADO	H	177.1
ALUMINIO Y VIDRIO		
VIDRIO		
LADRILLO	L	128.7
BLOQUE		
PIEDRA		
ADOBE/TAPIAL		
OTRO		
METAL / MALLA	M	136.4
BAHAREQUE/CAÑA		
REVESTIDA		
CAÑA		
MADERA	N	0
PLÁSTICO / LONA		
NO TIENE		

CUBIERTA	TIPOLOGÍA	VALOR
LOSA DE HORMIGÓN	H	177.1
ASBESTO / CEMENTO	P	66
ZINC		
STEEL PANEL / GALVALUMEN		
PALMA / PAJA		
PLÁSTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES		
OTRO	M	136.4
TEJA INDUSTRIAL		
TEJA ASFÁLTICA		
TEJA		
MADERA	N	0
NO TIENE		

ENTREPISO	TIPOLOGÍA	VALOR
HORMIGÓN ARMADO	H	177.1
OTRO	L	128.7
MADERA	M	136.4
NO TIENE	N	0

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

No.	COLUMNA	PARED	CUBIERTA	ENTREPISO	TIPOLOGÍA	VALOR
1	H	H	H	H	T1HHHH	177.1
2	H	H	H	M	T1HHHM	164.89

3	H	H	H	N	T1HHHN	123.97
4	H	H	P	H	T1HHPH	154.88
5	H	H	P	M	T1HHPM	142.67
6	H	H	P	N	T1HHPN	101.75
7	H	H	M	H	T1HHMH	168.96
8	H	H	M	M	T1HHMM	156.75
9	H	H	M	N	T1HHMN	115.83
10	H	H	N	H	T1HHNH	141.68
11	H	H	N	M	T1HHNM	129.47
12	H	H	N	N	T1HHNN	88.55
13	H	L	H	H	T1HLHH	167.42
14	H	L	H	M	T1HLHM	155.21
15	H	L	H	N	T1HLHN	114.29
16	H	L	P	H	T1HLPH	145.2
17	H	L	P	M	T1HLPM	132.99
18	H	L	P	N	T1HLPN	92.07
19	H	L	M	H	T1HLMH	159.28
20	H	L	M	M	T1HLMM	147.07
21	H	L	M	N	T1HLMN	106.15
22	H	L	N	H	T1HLNH	132
23	H	L	N	M	T1HLNM	11979
24	H	L	N	N	T1HLNN	78.87
25	H	M	H	H	T1HMHH	168.96
26	H	M	H	M	T1HMHM	156.75
27	H	M	H	N	T1HMHN	115.83
28	H	M	P	H	T1HMPH	146.74
29	H	M	P	M	T1HMPM	134.53
30	H	M	P	N	T1HMPN	93.61
31	H	M	M	H	T1HMMH	160.82
32	H	M	M	M	T1HMMM	148.61
33	H	M	M	N	T1HMMN	107.69
34	H	M	N	H	T1HMNH	133.54
35	H	M	N	M	T1HMNM	121.33
36	H	M	N	N	T1HMNN	80.41
37	H	N	H	H	T1HNHH	141.68
38	H	N	H	M	T1HNHM	129.47
39	H	N	H	N	T1HNHN	88.55
40	H	N	P	H	T1HNPH	119.46
41	H	N	P	M	T1HNPM	107.25
42	H	N	P	N	T1HNPN	66.33
43	H	N	M	H	T1HNMH	133.54
44	H	N	M	M	T1HNMM	121.33

45	H	N	M	N	T1HNNM	80.41
46	H	N	N	H	T1HNNH	106.26
47	H	N	N	M	T1HNNM	94.05
46	L	L	H	H	T1LLHH	152.9
49	L	L	H	M	T1LLHM	140.69
50	L	L	H	N	T1LLHN	99.77
51	L	L	P	H	T1LLPH	130.68
52	L	L	P	M	T1LLPM	118.47
53	L	L	P	N	T1LLPN	77.55
54	L	L	M	H	T1LLMH	144.76
55	L	L	M	M	T1LLMM	132.55
56	L	L	M	N	T1LLMN	91.63
57	L	L	N	H	T1LLNH	117.48
58	L	L	N	M	T1LLNM	105.27
59	L	L	N	N	T1LLNN	64.35
60	M ^	L	H	H	T1MLHH	155.21
61	M	L	H	M	T1MLHM	143
62	M	L	H	N	T1MLHN	102.08
63	M	L	P	H	T1MLPH	132.99
64	M	L	P	M	T1MLPM	120.78
65	M	L	P	N	T1MLPN	79.86
66	M	L	M	H	T1MLMH	147.07
67	M	L	M	M	T1MLMM	134.86
68	M	L	M	N	T1MLMN	93.94
69	M	L	N	H	T1MLNH	119.79
70	M	L	N	M	T1MLNM	107.58
71	M	L	N	N	T1MLNN	66.66
72	M	M	P	H	T1MMPH	134.53
73	M	M	P	M	T1MMPM	122.32
74	M	M	P	N	T1MMPN	81.4
75	M	M	M	H	T1MMM H	148.61
76	M	M	M	M	T1MMMM	136.4
77	M	M	M	N	T1MMM N	95.48
78	M	M	N	H	T1MMNH	121.33
79	M	M	N	M	T1MMNM	109.12
80	M	M	N	N	T1MMNN	68.2
81	M	N	H	H	T1MNH H	129.47
82	M	N	H	M	T1MNH M	117.26
83	M	N	H	N	T1MNH N	76.34
84	M	N	P	H	T1MNP H	107.25
85	M	N	P	M	T1MNP M	95.04
86	M	N	P	N	T1MNP N	54.12

87	M	N	M	H	T1MNMH	121.33
88	M	N	M	M	T1MNMM	109.12
89	M	N	M	N	T1MNMN	68.2
90	M	N	N	H	T1MNNH	94.05
91	M	N	N	M	T1MNNM	81.84
92	N	L	H	H	T1NLHH	114.29
93	N	L	H	M	T1NLHM	102.08
94	N	L	H	N	T1NLHN	61.16
95	N	L	P	H	T1NLPH	92.07
96	N	L	P	M	T1NLPM	79.86
97	N	L	P	N	T1NLPN	38.94
98	N	L	M	H	T1NLMH	106.15
99	N	L	M	M	T1NLMM	93.94
100	N	L	M	N	T1NLMN	53.02
101	N	L	N	H	T1NLNH	78.87
102	N	L	N	M	T1NLNM	66.66
103	N	M	H	H	T1NMHH	115.83
104	N	M	H	M	T1NMHM	103.62
105	N	M	H	N	T1NMHN	62.7
106	N	M	P	H	T1NMPH	93.61
107	N	M	P	M	T1NMPM	81.4
108	N	M	P	N	T1NMPN	40.48
109	N	M	M	H	T1NMMH	107.69
110	N	M	M	M	T1NMMM	95.48
111	N	M	M	N	T1NMMN	54.56
112	N	M	N	H	T1NMNH	80.41
113	N	M	N	M	T1NMNM	68.2
114	N	H	P	H	T1NHPH	101.75
115	N	L	N	N	T1NLNN	25.74
116	L	N	H	H	T1LNHH	127.16
117	L	M	P	N	T1LMPN	79.09
118	L	H	P	H	T1LHPH	140.36
119	M	M	H	M	T1MMHM	144.54
120	L	H	P	H	T1LHPH	140.36
121	H	L	H	L	T1HLHL	152.9
122	H	L	N	L	T1HLNL	117.48
123	H	N	N	N	T1HNNN	53.13
124	L	H	H	N	T1LHHN	109.45
125	L	M	M	M	T1LMMM	134.09
126	L	M	M	N	T1LMMN	93.17
127	L	M	N	M	T1LMNM	106.81
128	L	M	N	N	T1LMNN	65.89

129	L	N	N	NI	T1LNNN	38.61
130	N	H	N	N	T1NHNN	35.42
131	N	M	N	N	T1NMNN	27.28
132	N	N	N	N	T1NNNN	0

2. FACTOR ACABADOS

Los acabados exteriores considerados para [a categorización de las Construcciones son: Una construcción estará conformada de la siguiente manera:

ACABADOS

REVESTIMIENTO CUBIERTA
REVESTIMIENTO PAREDES
VENTANAS
PUERTAS
TOTAL

La sumatoria total de los pesos asignados a los materiales utilizados en la construcción, determinará la categoría de la construcción analizada.

CATEGORÍA	CATEGORÍAS POR PUNTAJES
A	NO TIENE
B	BASICO-TRADICIONAL
C	ECONÓMICO
D	BUENO
E	LUJO

		1-6 PISOS		
A	B	c	D	Uf
1	1.55	2.48	3.95	5.03

3. FACTOR CORRECCIÓN POR USO CONSTRUCTIVO-

Este factor se aplica de acuerdo al código del uso constructivo de cada unidad constructiva

HOMOLOGACIÓN USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
Industria. Manufactura, Artesanía	0.78
Oficina	1.29
Gasolinera	1.39
Banco	1.49

Escenario deportivo cubierto	1.50
Parqueadero cubierto	0.74
Bodega	0.78
Sala de culto	1.50
Mercado	1.39
Balcón-Terraza	1.00
Lavandería	0.74
Cuarto de Maquinas	1.44
Galpón	0.78
Cementerio	1.12
Comercio Menor	1.10
Auditorio	1.15
Aula	1.15
Baño Sauna - Turco	0.81
Baterías sanitarias	1.00
Bodega Industrial, Comercial	0.78
Casa (habitacional)	1.00
Casa Barrial	1.00
Centro Comercial	1.39
Centro Cultural	1.15
Centro de asistencia social	1.00
Comercio Especializado	1.19
Centro de Salud	2.00
Hostal	1.18
Hostería	1.55
Hotel	1.55
Iglesia	1.50
Motel	1.18
Nave Industrial	0.78
Oficina edificio	1.29
Planta de tratamiento de agua	1.22
Porch	1.00
Restaurante	1.39
Retén Policial	1.27
Sala Comunal	1.00
Sala de hospitalización	2.00
Plaza de toros	0.49
Hospital	2.00
Sala de recepciones	1.39

4. FACTOR DEPRECIACIÓN.-

Se calcula mediante la fórmula:

$$Fd = (1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0,5)$$

E: Antigüedad

Vt: Tiempo de vida útil

E = Antigüedad = Año actual - año de construcción

Dónde: Año actual = dato sistema

Año construcción = dato relevamiento Vt:

Tiempo de vida útil (de acuerdo a la Tabla E)

SISTEMAS ESTRUCTURALES	VIDA ÚTIL (Vt)	% RESIDUAL
Hormigón Armado	80	30
Metálico	82	30
Muro Portante (Ladrillo-Bloque-adobe)	60	20
Madera	40	20
Caña Guadúa	10	10

5. FACTOR CONSERVACIÓN.-

DESCRIPCIÓN	FACTOR 1
BUENO / ESTABLE	1
REGULAR/ A REPARAR	0.75
MALO/OBSOLETO	0.3

6. FACTOR ETAPA CONSTRUCTIVA -

DESCRIPCIÓN	FACTOR
EN ESTRUCTURA (NO SE VALORA)	0
EN ACABADOS	1
TERMINADO	1

VM = Pmp/Fa

Pmp = Precio base de las mejoras que son para metriza bles en SINAT.

Fa » Factores de ajuste {Factores etapa, conservación y estado) estos parámetros son tos que se usan para edificaciones {Unidades constructivas).

INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD MEDIDA	COSTO DIRECTO 2019
NO TIENE		0.0
ASADERO 0 BBQ	U.	327.7
ASCENSOR DE 2 A 3 PARADAS CAPACIDAD 6 PER.	U.	52253.0
GENERADOR DE ENERGÍA	U.	787.B
SISTEMA DE VIGILANCIA	U.	858.5
S1ST. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS	GBL	525.2
TANQUE DE AGUA	U.	116.2
CERRAMIENTO DE ADOBE	m2	27.6
CERRAMIENTO LADRILLO/BLOQUE SIN ACABADOS	m2	45.6
CERRAMIENTO LADRILLO/BLOQUE ENLUCIDO Y PINTADO	m2	66.0
CERRAMIENTO LADRILLO/BLOQUE CON ACABADOS	m2	86.1
CERRAMIENTO DE HIERRO	m2	74.6
CERRAMIENTO (MURO) DE PIEDRA	m2	43.5
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	m2	70.3
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	m2	51.8
PISCINA CUBIERTA	rri2	508.1
PISCINA	m2	306 1
CISTERNA	m2	276.6
CANCHA DE TIERRA	m2	25
CANCHA DE CÉSPED	m2	17.4
CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO	m2	33.3
CANCHA ENCEMENTADA	rr>2	50.5
PATIO / JARDÍN ABIERTO TIERRA	m2	0.0
PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	m2	61.5
PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO Y MADERA	m2	54.5
SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	U	85.0
SISTEMA DE TRANSMISIÓN	U	45.0

Estado de conservación de la Mejora:

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y ESTADO

DESCRIPCIÓN	FACTOR
-------------	--------

BUENO/MUY BUENO	1
REGULAR /A REPARAR	0.75
MALO/OBSOLETO	0.3

Etapa de la Mejora:

DESCRIPCIÓN	FACTOR
EN ESTRUCTURA. ABANDONADA, EN PLANOS (NO SE VALORA)	0
EN ACABADOS	1
TERMINADO, RECONSTRUIDA	1

c) AVALÚO TOTAL DE LA UNIDAD CONSTRUCTIVA

El Avalúo Total de la Propiedad, se obtiene a partir de la suma del valor de la construcción más el valor del suelo:

Avalúo Total (Valor Construcción + Valor del Suelo)

CAPITULO V

AVALÚO PARA PREDIOS ESPECIALES, EXPROPIACIONES, ADJUDICACIONES Y
ASENTAMIENTOS DE HECHO

En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL y cuyas construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por topografía, fajas de protección, serenos e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán estudios adicionales de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Para el avalúo de los adicionales en áreas rurales se debe tomaren cuenta: cultivos, bosques, plantaciones, pastos, entre otros y se realizarán en base a los costos de producción e implantación, rentabilidad, factores climáticos y los ciclos de los seres vivos.

Art. 25. * DETERMINACIÓN DÉLA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas

en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El uno por mil (1 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El dos por mil (2 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se cobrará 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 cobrará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 28. > DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 0.7, **0/00**, sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS- El recargo del dos por mil (2 0/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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 COOTAD.

Art. 31.- 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- ÉPOCA DE PAGO.. El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año. aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio al 31 de diciembre del año fiscal, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 de julio	
Del 31 de diciembre	10%

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

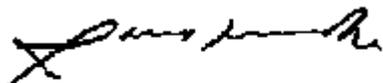
Art. 33.- VIGENCIA- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 34.- DEROGA TORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.


Sr. Luis Enrique Castro Guadamud

ALCALDE DEL CANTÓN PALESTINA


Ab. Johnny Mora Zambrano

SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 -2021 DEL CANTÓN PALESTINA, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Palestina, en las sesiones Ordinaria y Extraordinaria, de fecha 12 de diciembre y 16 de diciembre de 2019, en primero y segundo debate, respectivamente. Lo Certifico.-

Palestina, 16 de diciembre de 2019



Ab. Johnny Mora Zambrano

SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PALESTINA. De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL CANTÓN PALESTINA**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Palestina, 17 de diciembre de 2019.

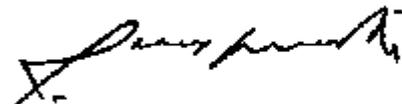


Sr. Luis Enrique Castro Guadamud

ALCALDE DEL CANTÓN PALESTINA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALESTINA. Sancionó y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL CANTÓN PALESTINA**, el señor Luis Enrique Castro Guadamud, Alcalde del Cantón Palestina, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve. Lo Certifico.-

Palestina, 17 de diciembre de 2019.



Ab. Johnny Mora Zambrano

SECRETARIO GENERAL

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
YANTZAZA**

Considerando:

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

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

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

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades

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

Que, el Art. 375 íbidem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al habitat y a la vivienda digna, paralo cual:

"1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de habitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de habitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. "

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y

resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de habitat y vivienda, establece que el "Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un habitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

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

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

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."

Que, el Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 íbidem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

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

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

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

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo

urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de habitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de habitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, 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, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georeferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de habitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, 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 habitat 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 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 habitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide la siguiente:

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 2020-2021 DEL CANTÓN YANTZAZA.

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.-El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2020-2021.

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Yantzaza,

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los gobiernos autónomos

descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

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

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante

la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La locaüzación 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 si 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, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el 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 TRECE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres 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 predial y establecer la existencia 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 la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-

De conformidad con 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.

Los Municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el

artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario"

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón Yantzaza, que es adscrito al GAD Municipal, en su determinación se aplicará el 0.15o/oo (CERO PUNTO QUINCE POR MIL) del valor de la propiedad, cuyo valor será recaudado por el Cuerpo de Bomberos de Yantzaza, según la base de datos de los Catastros otorgados por el GAD Municipal de Yantzaza.

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

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

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

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último a multas y costas.

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales:

a.- Previa solicitud escrita en especie valorada, y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno del propietario del predio.

b.- En caso de peticiones escritas realizadas por la Autoridad Judicial, se atenderá previo pago por servicios técnicos para certificado de Avalúo, y la especie valorada.

c- Se exceptúan de estos requisitos cuando sean solicitados por entidades de la Administración Pública.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Art. 24.- 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

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

1.- El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

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

a) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

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

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT URBANO											
PARROQUIA: YANTZAZA											
SECTOR	AG UA P.	ALCA NT.	E. EL EC.	ALU M. P.	RE D VI AL	RE D TE L.	ACE RAS	BOR DIL.	RE C. BA S.	AS EO C.	PROM EDIO
01 COBER TURA	100, 00	80,70	100, 00	96,0 0	72, 56	100, 00	91,33	93,87	100, 00	70,9 3	90,54
DEFICIT	0,00	19,30	0,00	4,00	27, 44	0,00	8,67	6,13	0,00	29,0 7	9,46
02 COBER TURA	95,0 0	50,35	96,1 5	79,3 2	36, 17	100, 00	25,35	37,29	93,7 8	16,6 8	63,01
DEFICIT	5,00	49,65	3,85	20,6 8	63, 83	0,00	74,65	62,71	6,22	83,3 2	36,99
03 COBER TURA	88,7 4	30,67	91,8 7	37,8 3	29, 23	100, 00	3,18	6,94	77,2 5	5,78	47,15
DEFICIT	11,2 6	69,33	8,13	62,1 7	70, 77	0,00	96,82	93,06	22,7 5	94,2 2	52,85
04 COBER TURA	50,1 7	12,77	62,7 7	14,6 1	29, 66	100, 00	0,52	6,52	36,0 9	6,52	31,96
DEFICIT	49,8 3	87,23	37,2 3	85,3 9	70, 34	0,00	99,48	93,48	63,9 1	93,4 8	68,04
05 COBER TURA	19,7 6	3,66	28,2 3	5,16	24, 46	100, 00	0,00	0,00	13,6 8	0,00	19,49
DEFICIT	80,2 4	96,34	71,7 7	94,8 4	75, 54	0,00	100,0 0	100,0 0	86,3 2	100, 00	80,51
06 COBER TURA	0,00	0,00	0,00	0,00	20, 86	100, 00	0,00	0,00	0,33	0,00	12,12
DEFICIT	100, 00	100,00	100, 00	100, 00	79, 14	0,00	100,0 0	100,0 0	99,6 7	100, 00	87,88
PROME DIO	58,9 5	29,69	63,1 7	38,8 2	35, 49	100, 00	20,06	24,10	53,5 2	16,6 5	44,05
PROME DIO	41,0 5	70,31	36,8 3	61,1 8	64, 51	0,00	79,94	75,90	46,4 8	83,3 5	55,95

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT URBANO

PARROQUIA: LOS ENCUENTROS											
SECTOR	AGUA P.	ALCANT.	E. ELECT.	ALUM. P.	RE DIV. AL	RE D. TEL.	ACERAS	BOR DIL	RE C. BAS.	ASEOC.	PROMEDIO
01 COBERTURA	77,78	50,10	81,94	57,78	39,02	100,00	14,22	22,22	70,44	21,44	53,49
DEFICIT	22,22	49,90	18,06	42,22	60,98	0,00	85,78	77,78	29,56	78,56	46,51
02 COBERTURA	15,34	12,13	19,12	9,88	27,25	100,00	0,00	8,82	12,71	8,47	21,37
DEFICIT	84,66	87,87	80,88	90,12	72,75	0,00	100,00	91,18	87,29	91,53	78,63
PROMEDIO	46,56	31,12	50,53	33,83	33,14	100,00	7,11	15,52	41,58	14,96	37,43
PROMEDIO	53,44	68,89	49,47	66,17	66,87	0,00	92,89	84,48	58,43	85,05	62,57

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT URBANO											
PARROQUIA: CHICAÑA											
SECTOR	AGUA P.	ALCANT.	E. ELECT.	ALUM. P.	RE DIV. AL	RE D. TEL.	ACERAS	BOR DIL	RE C. BAS.	ASEOC.	PROMEDIO
01 COBERTURA	72,80	62,70	81,65	50,80	29,80	100,00	16,00	16,00	64,00	9,80	50,36
DEFICIT	27,20	37,30	18,35	49,20	70,20	0,00	84,00	84,00	36,00	9,20	49,65
02 COBERTURA	16,53	12,48	25,00	12,00	20,67	100,00	0,00	0,00	16,00	0,00	20,27
DEFICIT	83,47	87,52	75,00	88,00	79,33	0,00	100,00	100,00	84,00	100,00	79,73
PROMEDIO	44,67	37,59	53,33	31,40	25,24	100,00	8,00	8,00	40,00	4,90	35,31
PROMEDIO	55,34	62,41	46,68	68,60	74,77	0,00	92,00	92,00	60,00	95,10	64,69

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA DE LA
PARROQUIA YANTZAZA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
EJE 1		200.00			
EJE 2		130.00			
EJE 3		100.00			
		170.00			
2		150.00			
3		95.00			
4		80.00			
5		68.00			
6		50.00			

VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA LOS ENCUENTROS

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
EJE 1		100.00			
EJE 2		60.00			
		50.00			
2		30.00			

VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA CHICAÑA

SECTOR	LIMITE	VALOR	LIMITE	VALOR	N°
--------	--------	-------	--------	-------	----

HOMOGENEO	SUP.	m²	INF.	m²	MZ.
		40.00			
2		30.00			

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual 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, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

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

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

$$VI = Vsh \times la \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) **Valor** de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Factores - Rubros de Edificación del grado							
Constante Reposición 1 peso + 1 peso	Valor						
Rubro Edificación ESTRUCTURA	Valor	Rubro Edificación ACABADOS	Valor	Rubro Edificación ACABADOS	Valor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Valor
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	3,4100	Caña	0,0753	Madera Común	0,4410	Pozo Ciego	0,1090
Piñotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Llaves	0,1830
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafitado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmoles	3,1920	Champlado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4600	Marmoles	1,1210	Arena-Cemento	0,6410	No Tiene	0,0000
Ladrillo	0,4800	Baldosa Cementa	0,5000	Fibra Cemento	2,2120	Leñera	0,0310
Piedra	0,4600	Baldosa Cerámica	0,7300	Fibra Sintética	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4600	Pavoset	1,4330	Estruco		Medio Baño	0,0970
Tapiel	0,4600	Yenyi	0,3850	Cubierta		Un Baño	0,1230
		Onusa	0,3900	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Talabán / Cables	1,4230	Fibra Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3900
No Tiene	0,0000	Tabla	0,2850	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,8350	Azuque	0,6490	Teja vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6600
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3990	Investimiento Inicial		Revestidos		Eléctricas	
Caña	0,1170	No Tiene	0,0000	Domas / Translúcido		No Tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,4590	Rubbery		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3990	Teja-Mojas	0,1370	Tubería Exterior	0,8250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1370	Empedradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tijuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,8000		
Hierro	0,6320	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,8000		
Madera Común	0,3870	Marmoles	2,1150	Azuque	0,6000		
Caña	0,1370	Marmoles	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,4675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No Tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafitado	1,1340	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champlado	0,6340	Caña	0,8150		
				Madera Fina	1,1700		
Paredes		Escalier		Aluminio	1,4620		
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Huerto-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0070	Madera Malla	0,8300		
Caña	0,3600	Mampi	0,0991	Tel Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,5650	Marmoles	0,7020				
Bloque	0,6140	Marmoles	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No Tiene	0,0000		
Piedra	0,4930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,8050	Grifado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapiel	0,5130	Champlado	0,7085	Aluminio	0,1740		
Fibra-Cemento	0,7012			Enrollable	0,3170		
		Escalera		Hierro	0,7050		
Escalera		No Tiene	0,0000	Madera Malla	0,6630		
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,8300				
Hormigón Armado	0,1010	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Ciclopeo	0,0951	Madera Fina	0,1490	No Tiene	0,0000		
Hormigón Simple	0,0940	Arena-Cemento	0,8170	Hierro	0,1850		
Hierro	0,0800	Mampi	0,1030	Madera Común	0,0670		
Madera Común	0,0690	Marmoles	0,4601	Caña	0,0000		
Caña	0,0251	Marmoles	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Madera Fina	0,0800	Baldosa Cemento	0,8310	Aluminio	0,1920		
Ladrillo	0,0440	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Madera	0,0600	Grifado	0,0000	Madera Malla	0,8210		
		Champlado	0,0000				
Cubierta				Closets			
Hormigón Armado	1,8600			No Tiene	0,0000		
Hierro	1,3000			Madera Común	0,3010		
Electroestructura	7,8340			Madera Fina	0,8820		
				Aluminio	0,1920		

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

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

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

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

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano -

Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapiá
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
	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2

72							
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 los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación - Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFEC COEFICIENTE ESTADO DE <		:TACION CORRECTOR POR :ONSERVACION	
ANOS CUMPLID OS	ESTAB LE	%A REPARA R	TOTAL DETERIOR O
0-2	1	0,84 a .30	0

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

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

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

- a) El 17oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (27oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en ésta ordenanza; misma que es de 0.65o/oo (CERO PUNTO SESENTA Y CINCO POR MIL).

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

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

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

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

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO

PORCENTAJE DE DESCUENTO

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD

RURAL

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

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural

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

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

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 39.- 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 previstos en este Código; 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

a) Sectores homogéneos:

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

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que 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 Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio) PH 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 SLNAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo El plano sectorizado, cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrologica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN YANTAZA

N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2.
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3.

3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5.
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7.
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11.
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.12.
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2.
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3.
10	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4.

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD SUELO 01	CALIDAD SUELO 02	CALIDAD SUELO 03	CALIDAD SUELO 04	CALIDAD SUELO 05	CALIDAD SUELO 06	CALIDAD SUELO 07	CALIDAD SUELO 08
S.H. 3.2.	728.767	644.384	560.000	475.616	383.562	322.192	222.466	138.082
S.H. 3.3.	364.384	322.192	280.000	237.808	191.781	161.096	111.233	69.041
S.H. 3.5.	104.110	92.055	80.000	67.945	54.795	46.027	31.781	19.726
S.H. 3.7.	117.123	103.562	90.000	76.438	61.644	51.781	35.753	22.192
S.H. 4.1.	2.551	2.256	1.960	1.665	1.343	1.128	779	482
S.H. 4.11.	10.726	9.484	8.242	7.000	5.645	4.742	3.274	2.032
S.H. 4.12.	53.629	47.419	41.210	35.000	28.226	23.710	16.371	10.161
S.H. 5.2.	960	848	737	626	505	424	293	182
S.H. 5.3.	931	823	715	608	490	412	284	176
S.H. 6.4.	1074	950	826	701	565	475	328	204

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DFX PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

LOO 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 los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio 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:

LOO 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 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 el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y

superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB - FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

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

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

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial Rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en ésta ordenanza; misma que es de 0.55o/oo (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL).

Art. 43.- 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 a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos 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.

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.

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

Art. 45.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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



M.V. *Marcos Alejandro Jiménez Aguirre*
ALCALDIA
ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA

Ab. Gerardo Gerardo Roldán Calvo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

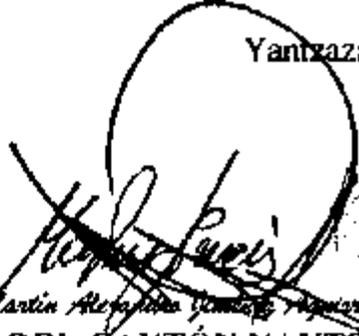
Yantzaza, 10 de diciembre del 2019



Ab. Gerardo Gerardo Roldán Calvo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

De conformidad con lo estipulado en el Art. 322 y Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal web www.yantzaza.uob.ec la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN YANTZAZA.**

Yantzaza, 12 de diciembre del 2019


M.V. Martín Alejandro Jiménez Aguirre
ALCALDE DEL CANTÓN YANTZAZA


ALCALDÍA

SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 DEL CANTÓN YANTZAZA**, el señor M.V. **Martín Alejandro Jiménez Aguirre**, Alcalde del cantón Yantzaza, a los doce días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve. LO CERTIFICO.

Yantzaza, 12 de diciembre del 2019


M. Geison Gerardo Ruitana Calva
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

EL ILUSTRE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL**CONSIDERANDO**

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238, indica que (...) Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera (...) en concordancia con los artículos 1 y 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 300, señala que (...) El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irrelroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos (...);

Que, el artículo 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que al concejo municipal le corresponde (...) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor (...) en concordancia con el artículo 492 de la norma ibidem. al señalar que (...) Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos (...);

Que. el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina en el artículo 60 como atribución del Alcalde (...) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno (...)

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece en el artículo 547, respecto del impuesto de patentes, que (...) Están obligados a obtener la patente y, por ende, el pago anual del impuesto (...) las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales.;

Que, la norma ibídem en el artículo 550 determina que (...) Estarán exentos del impuesto únicamente los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano. Las municipalidades podrán verificar e inspeccionar el cumplimiento de las condiciones de la actividad económica de los artesanos, para fines tributarios (...);

Que, la Ley Orgánica De Incentivos Tributarios Para Varios Sectores Productivos e Interpretativa Del Artículo 547 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, con relación al impuesto de la Patente, establece (...) que los productores en los sectores agrícola, pecuario, acuícola; así como las plantaciones forestales no son objeto del impuesto a la patente y en consecuencia las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras dedicadas a estas actividades no pueden ser sujetos de cobro por parte de ningún gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del país".

Que, la Ley De Defensa Del Artesano establece en el artículo 2 literal a, que la actividad artesanal es aquella la (...) practicada manualmente para la transformación de la materia prima destinada a

la producción de bienes y servicios, con o sin auxilio de máquinas, equipos o herramientas (...) y en el literal b, define al artesano como (...) trabajador manual, maestro de taller o artesano autónomo que, debidamente calificado por la Junta Nacional de Defensa del Artesano y registrado en el Ministerio del Trabajo y Recursos Humanos, desarrolle su actividad y trabajo personalmente y hubiere invertido en su taller, en implementos de trabajo, maquinarias y materias primas, una cantidad no superior al veinticinco por ciento (25%) del capital fijado para la pequeña industria. Igualmente se considera como artesano al trabajador manual, aunque no haya invertido cantidad alguna en implementos de trabajo o carezca de operarios;

En uso de sus atribuciones y facultades,

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES EN EL CANTÓN LA TRONCAL.

CAPITULO I

PRINCIPIOS GENERALES, SUJETOS DEL IMPUESTO Y DEBERES.

Art. 1.- DEL IMPUESTO DE LA PATENTE ANUAL.- Se establece en el Cantón La Troncal el impuesto de Patentes Municipales, el mismo que se aplicará de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Art. 546 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD y en la presente ordenanza.

Art. 2.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de este impuesto es el GAD Municipal La Troncal. La determinación, administración, control, y recaudación de este impuesto le corresponde a la Dirección Financiera Municipal, a través de la Unidad de Rentas y Tributación; y. Tesorería Municipal.

Art. 3.- SUJETO PASIVO.- Son las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el cantón La Troncal que ejerzan permanente actividades económicas.

Están obligados a obtener la patente y por ende, la declaración y el pago anual del impuesto, las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras domiciliadas o con establecimientos en el cantón La Troncal que ejerzan permanente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales. Para la definición de establecimiento permanente de empresas extranjeras se aplicará lo establecido en el Art. 9 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno.

Art. 4.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador del impuesto de patente es el ejercicio permanente y habitual de las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales. Entendiéndose por permanente a la realización de la actividad por más de noventa días dentro de un ejercicio fiscal.

El impuesto a la patente es anual y se devenga y es exigible a partir del primero de enero de cada ejercicio fiscal. El ejercicio fiscal concluye el treinta y uno de diciembre de cada año. Cuando el

ejercicio de la Actividad Económica iniciara luego del primero de enero, el impuesto de patente será exigible desde el momento que el sujeto pasivo obtenga su patente única para el ejercicio de sus actividades económicas de conformidad con el ordenamiento vigente, el pago se realizara por cada actividad.

ART. 5.- DE LAS FACULTADES DEL SUJETO ACTIVO.- El GAD Municipal La Troncal, a través de la Dirección Financiera para efectos de la ejecución y control de este tributo, tendrá las siguientes facultades:

- a) Solicitar a las Superintendencias de Compañía, Bancos, Comunicación, de la Economía Popular y Solidaria y otras entidades de control, el registro actualizado de las compañías, financieras, cooperativas y asociaciones cuya actividad y/o domicilio se encuentre en el Cantón La Troncal.
- b) Solicitar al Servicio de Rentas Internas, el catastro de contribuyentes que ejerzan actividades económicas en el Cantón La Troncal y demás información que se requiera.
- c) Solicitar a la Cámaras de Comercio, de Turismo, de la Pequeña Industria y Gremios Artesanales del Cantón, la nómina actualizada de sus afiliados, con indicación de actividad económica, dirección, representante legal, número de cédula o RUC. domicilio, números de contactos, correo electrónico y capital de operación.

Art. 6.- DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DEL SUJETO PASIVO.- Los sujetos pasivos del impuesto de patentes están obligados a cumplir con los deberes formales establecidos en el Código Orgánico Tributario especialmente los siguientes:

- a) Inscribirse en el Registro de Patentes de la Jefatura de Rentas del GAD Municipal La Troncal, proporcionando los datos necesarios relativos a su actividad económica, y comunicar oportunamente los cambios que operen respecto de la misma;
- b) Presentar su declaración anual sobre el patrimonio de la actividad económica que se desarrollan, en el Departamento de Rentas Municipal, y en el caso de los negocios obligados a llevar contabilidad, adjuntar balances debidamente declarados ante el respectivo órgano de control.
- c) Obtener el título de crédito de la patente en especie valorada a los treinta días de iniciar la actividad económica, y consecuentemente cada primer mes del año siguiente, además para dicho trámite deberá sacar el certificado de no adeudar al municipio.
- d) Presentar la declaración de capital para el cobro del impuesto a la patente municipal.
- e) Facilitar, a los funcionarios autorizados por la Dirección Financiera Municipal, la realización de verificaciones tendientes al control o determinación de impuestos, para lo cual proporcionarán la información de documentos pertinentes; e incluso permitirán la

inspección física de las instalaciones y patrimonio de la actividad económica realizada, de ser requerido.

0 Concurrir a la Dirección Financiera Municipal, cuando lo requiera su titular principalmente en los casos en que los sujetos pasivos no hayan proveído la información que se requiere, o si esta resultare contradictoria o irreal.

g) El comprobante de pago de la patente municipal actualizado, deberá ser exhibido por el dueño o representante legal de la actividad económica en el lugar más visible del establecimiento para el ejercicio de su actividad económica.

h) Todo aumento de capital, cambio de denominación o razón social, transferencia de dominio, cese de actividades del establecimiento o cualquier información referente cambios, deberá ser notificado por el contribuyente a la Jefatura de Rentas del GAD Municipal La Troncal, máximo a los treinta días posteriores de producido el hecho, para que se realice la anotación correspondiente.

CAPITULO II

INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN EN EL REGISTRO DE PATENTE.

Art. 7.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PATENTES.- Todas las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en el cantón La Troncal, que inicien o realicen actividades económicas de forma permanente, están obligadas a inscribirse por una sola vez dentro de los treinta días siguientes al día final del mes en el que se inician esas actividades, en el Registro de Patente que la Jefatura de Rentas mantiene para el efecto.

Art. 8.-DE LA INSCRIPCIÓN.- La inscripción debe ser realizada personalmente por el contribuyente si es persona natural, o por el representante legal de las actividades económicas en caso de ser Persona jurídica. Si por causa de fuerza mayor el contribuyente o representante legal no pudiera gestionar y suscribir el registro de actividades económicas podrán conceder autorización por escrito a otra persona para que gestione el registro, adjuntando la copia de la cédula.

Las personas naturales o personas jurídicas que tuvieran sucursales o agencias dentro del Cantón La Troncal, deberán inscribirse en la Jefatura de Rentas del GAD Municipal de La Troncal.

Art. 9- DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.- Están obligados a comunicar y actualizar en la Jefatura de Rentas y Tributación del GAD Municipal La Troncal cualquier cambio de información del sujeto pasivo dentro del plazo de treinta días transcurridos los siguientes hechos:

a) Cambio de denominación o razón social

b) Cambio de actividad económica;

- c) Variación del Patrimonio;
- d) Cambio de domicilio;
- e) **Transferencia de la actividad o derechos a cualquier título;**
- f) Suspensión temporal de la actividad;
- g) Cese **definitivo de la actividad;**
- h) Inactividad de la sociedad por proceso de disolución o liquidación;
- i) **Cambio de representante legal;**
- j) La obtención o extinción de la calificación de artesano; y,
- k) Cualquier otra modificación que se produjeren respecto de los datos consignados en la inscripción.

Art. 10.- DE INACTIVIDAD, LA LIQUIDACIÓN O CIERRE DEFINITIVO DEL ESTABLECIMIENTO.-

se procederá a borrar de los registros municipales con el aviso por parte del contribuyente de la enajenación, la inactividad, la liquidación o cierre definitivo del establecimiento; adjuntando el documento de cierre o suspensión de RUC; de no cumplir con esta obligación, y ante la falta de información oportuna, la Jefatura de Rentas Municipales continuará emitiendo títulos, los mismos que serán exigibles hasta la fecha en que se reciba la notificación por parte del contribuyente.

CAPITULO III

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO.

Art. 11.- SISTEMA DE DETERMINACIÓN.- La determinación de este impuesto se efectuará en los siguientes términos:

Determinación **por** el sujeto pasivo.- La determinación por el sujeto pasivo se efectuará mediante la correspondiente declaración que se presentará en el tiempo, en la forma, y con los requisitos que la ley o los reglamentos exijan, una vez que se configure el hecho generador del tributo respectivo. La declaración así efectuada, es definitiva y vinculante para el sujeto pasivo, pero se podrá rectificar los errores de hecho o de cálculo en que se hubiere incurrido, dentro del año siguiente a la presentación de la declaración, siempre que con anterioridad no se hubiere establecido y notificado el error por la administración, (Art. 89 Código Tributario -CT-)

Determinación **por** el **sujeto** activo.- El sujeto activo establecerá la obligación tributaria, en todos los casos en que ejerza su potestad determinadora, directa o presuntivamente, (Art. 90 CT / Concordancia LORTI Art. 23)

La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, et sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.

El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación. (68 CT)

Forma de determinación directa.- La determinación directa se hará sobre la base de la declaración del propio sujeto pasivo, de su contabilidad o registros y más documentos que posea, así como de la información y otros datos que posea la administración tributaria en sus bases de datos, o los que arrojen sus sistemas informáticos por efecto del cruce de información con los diferentes contribuyentes o responsables de tributos, con entidades del sector público u otras; así como de otros documentos que existan en poder de terceros, que tengan relación con la actividad gravada o con el hecho generador, (Art. 91 CT)

Forma de determinación presuntiva.- Tendrá lugar la determinación presuntiva, cuando no sea posible la determinación directa, ya por falta de declaración del sujeto pasivo, pese a la notificación particular que para el efecto hubiese hecho el sujeto activo ya porque los documentos que respalden su declaración no sean aceptables por una razón fundamental o no presten mérito suficiente para acreditarla. En tales casos, la determinación se fundará en los hechos, indicios, circunstancias y demás elementos ciertos que permitan establecer la configuración del hecho generador y la cuantía del tributo causado, o mediante la aplicación de coeficientes que determine la ley respectiva. Las normas de la determinación presuntiva podrán ser aplicables en la emisión de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resolución de aplicación de diferencias, por parte de la Administración Tributaria, exclusivamente en los casos en los que esta forma de determinación proceda de conformidad con el artículo 24 y 25 de la Ley de Régimen Tributario Interno, y de forma motivada por la Administración Tributaria, precautelando la capacidad contributiva de los sujetos pasivos y su realidad económica. En el desarrollo del procedimiento administrativo se deberá garantizar el derecho al debido proceso y el derecho a la defensa de los contribuyentes, constitucionalmente establecidos, (Art. 92 CT)

Forma de determinación mixta.- Determinación mixta, es la que efectúa la administración a base de los datos requeridos por ella a los contribuyentes o responsables, quienes quedan vinculados por tales datos, para todos los efectos, (Art. 93 CT)

CAPITULO IV

ELEMENTOS PARA LA LIQUIDACIÓN DEL I IMPUESTO

Art. 12.-EJERCICIO IMPOSITIVO, - El ejercicio impositivo de la patente es anual y comprende desde el primer día de enero al treinta y uno de diciembre de cada año. Independientemente de la fecha en que se inicie por primera vez la actividad generadora del impuesto, el ejercicio impositivo se cerrará obligatoriamente el treinta y uno de diciembre de cada año.

Art. 13.- BASE IMPONIBLE PARA DETERMINAR LA CUANTÍA DEL IMPUESTO DE LA PATENTE.- La base imponible del impuesto anual de la patente se la determinará en función del patrimonio de los sujetos pasivos dentro del Cantón La Troncal; sin embargo, se observará las siguientes reglas:

- a) Para las personas naturales o jurídicas y sociedades de hecho a excepción de bancos, cooperativas y demás entidades financieras, que estén obligados a llevar contabilidad, la base del impuesto será el patrimonio neto del año inmediato anterior, presentado en el Servicio de Rentas Internas, Superintendencias de Compañía, de Bancos, de Comunicación, de la Economía Popular y Solidaria, según el caso, a cuyo efecto deberán declarar en los formularios, canales o medios electrónicos que la Municipalidad disponga;
- b) Para los bancos, cooperativas y demás entidades financieras, sean matrices o sucursales, para la base imponible, se tomara como patrimonio el saldo de su cartera local, al 31 de diciembre del año inmediato anterior, según el informe presentado a las Superintendencias de Bancos o de la Economía Popular y Solidaria; a cuyo efecto deberán declarar en los formularios, canales o medios electrónicos que la Municipalidad disponga,
- c) Para las personas naturales que no estén obligados a llevar contabilidad, para establecer la base imponible para el cobro del impuesto anual de patente, la Jefatura de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, efectuara una inspección al establecimiento y generara un documento de sustento.

Art. 14.-DE LA TARIFA DEL IMPUESTO ANUAL DE PATENTE.- Se establece la tarifa del impuesto anual de patente, en función del patrimonio como base imponible, tomada como variable, la misma que se multiplicará por el coeficiente 0.0060 (0.60%). sabiendo que, en cualquier caso, la tarifa mínima será de \$ 10,00 dólares, y la máxima será de \$ 25.000,00 dólares, según el Art. 548 del COOTAD.

En el documento, planilla, o comprobante de ingreso a caja del municipio, cuya copia se entregará a) sujeto pasivo, a más de los datos regulares de orden; debe constar con claridad lo siguiente:

- El valor del patrimonio (base para el cálculo)
- El valor de la patente anual (el 0,60% del patrimonio)
- El valor de los intereses de mora, cuando el pago se realice después de la fecha en que se venció la deuda.
- el valor de la tasa por trámite

CAPITULO V

DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO

Art. 15.- PLAZOS PARA LA DETERMINACIÓN, DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO.- Para la determinación, declaración y pago del impuesto se considerará:

- a. Para los sujetos pasivos que estén registrados en el catastro de patentes, la determinación será hasta el último día del mes de diciembre del año inmediato anterior y pagarán sin recargo hasta el 30 de junio del correspondiente año.

- b. Para las personas que inicien sus actividades y se inscriban por primera vez en el catastro de patentes, la determinación y pago del impuesto será de forma inmediata.
- c. Para las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y toda persona jurídica, este impuesto se declarará y pagará hasta 30 días después de la fecha límite establecida para la declaración del impuesto a la renta del sujeto pasivo.
- d. Para las personas naturales que desarrollan y ejercen su actividad profesional de manera independiente, cuyo patrimonio consiste en su capacidad profesional de origen académico mínimo de tercer nivel, considerado como patrimonio intangible, pagaran el impuesto anual de treinta dólares americanos \$30,00, sin excepción. En el caso de que para ejercer su actividad profesional utiliza activos o un patrimonio adicional a la actividad profesional pagará en función de dicho patrimonio, en ningún caso pagarán menos de treinta dólares americanos \$30,00.
- e. Para las personas naturales que ejercen actividad comercial, y que no están obligados a llevar contabilidad, y operan bajo la modalidad impositiva del RISE; se establece una estimación presuntiva de patrimonio a partir del ingreso bruto anual según el RISE. Esta estimación consistente en presumir como patrimonio el 40% del ingreso bruto anual, al cual se aplicará el porcentaje de 0.60% para establecer el impuesto de patente, teniendo en cuenta siempre el valor mínimo a pagar establecido por la ley.

La declaración se realizará en los formularios previstos por la Jefatura de Rentas o por medio del sistema, canales o medios electrónicos que la Municipalidad disponga para declarar este impuesto.

La declaración hace responsable al declarante por la exactitud y veracidad de la información que contenga.

ART. 16.- DE LOS REQUISITOS.- Las personas naturales o jurídicas que ejerzan las actividades económicas presentarán los siguientes requisitos:

1. Si la actividad económica es nueva necesitará: copia del RUC actualizado, formulario de Patente y copia del pago del predio donde funcionará la actividad económica.
2. Si es renovación de la actividad económica, y no está obligado a llevar contabilidad necesitará: copia del RUC O RISE y formulario de Patente.
3. Si es renovación de la actividad económica, y si está obligado a llevar contabilidad necesitará: copia del RUC. copia de la declaración del Impuesto a la Renta y formulario de Patente.

PERSONAS NATURALES OBLIGADAS Y NO OBLIGADAS A LLEVAR CONTABILIDAD.

- a) Formulario de solicitud -especie valorada- y declaración de patente
- b) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado (por primera vez)
- c) Copia de la declaración del impuesto a la renta del año anterior {para quienes estén obligados a declarar y que hayan cumplido un período fiscal de funcionamiento)
- d) Copia del pago del predio urbano o rústico actualizado donde funciona la actividad; y,

e) Certificado de no adeudar a la municipalidad.

PERSONAS JURÍDICAS Y SOCIEDADES.

- a) Formulario de solicitud realizada por el Representante Legal de la empresa o Compañía, - especie valorada- y declaración de patente
- b) Copia de la escritura de constitución de la empresa (por primera vez)
- c) En caso de ser sucursal recientemente aperturada en el cantón, presentar el balance de situación inicial.
- d) Copia de declaración de impuesto a la renta del año anterior, si a empresa ha cumplido más de un año fiscal de operación.
- e) Copia certificada del nombramiento del representante legal actualizado.
- f) En caso de sucursales, deberá presentarse el balance de situación financiera del establecimiento que opera en el cantón en el caso de entidades financieras el corte de la cartera al 31 de diciembre del ejercicio fiscal a declarar.
- g) Copia del permiso de bomberos de La Troncal
- h) Copia del pago del predio urbano o rústico actualizado donde funciona la actividad; y, i) Certificado de no adeudar a la municipalidad

EXTRANJEROS.

Los (as) extranjeros (as) a más de los requisitos establecidos para cada caso deberán presentar los siguientes documentos que acrediten la legalidad de su permanencia en el país y de sus actividades económicas:

- a) Copia notariada del pasaporte
- b) Copia notariada de visa de residencia con el tipo de actividad que realiza
- c) Copia notariada del certificado de empadronamiento.
- d) Certificado de no adeudar a la municipalidad

ART. 17.- OBLIGATORIEDAD DE OBTENER LA PATENTE.- Sin excepción alguna, aún los exonerados del pago de la patente, están obligados a obtener la patente municipal en los plazos previstos en la presente ordenanza.

CAPITULO VI

REDUCCIONES, EXENCIONES Y ESTÍMULOS

ART. 18.- REDUCCIÓN DEL IMPUESTO.- Cuando un negocio demuestre haber sufrido pérdidas conforme a la declaración aceptada en el Servicio de Rentas Internas, o por fiscalización efectuada por la predicha entidad o por el GAD Municipal La Troncal, el impuesto se reducirá a la mitad. La reducción será hasta de la tercera parte, si se demostrare un descenso en la utilidad de más del cincuenta por ciento en relación con el promedio obtenido en los tres años inmediatos anteriores.

ART. 19.- DE LAS EXENCIONES.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 550 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estarán exentos del pago del impuesto anual de patente los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano y las exoneraciones previstas en el código Tributario, en su Art. 35; y otras

leyes. Para este efecto, el GAD Municipal La Troncal, podrá verificar e inspeccionar el cumplimiento de las condiciones de la actividad económica de los artesanos, para fines tributarios, en observancia de lo que dispone el Art. 2 de la Ley de Defensa del Artesano.

Los Artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano, deberán presentar por única vez el documento justificativo, el mismo que deberá registrarse en el catastro de patente que mantiene la Jefatura de Comprobación de Rentas del GAD Municipal La Troncal, para cuyo efecto, incluirá en su base de datos, la fecha de inscripción y caducidad de dicha calificación. Por lo tanto, mientras el mismo esté vigente, el sujeto pasivo gozará de la exención que habla el inciso anterior, sin que para ello sea requisito presentar el certificado anualmente.

PERSONAS DE LA TERCERA EDAD.

- a) Gozarán de la exención total las personas mayores a sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que su patrimonio no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas. Si la renta o patrimonio exceda de Las cantidades determinadas, la patente se pagará por la diferencia.
- b) Para obtener tal exención bastará presentar la cédula de identidad y ciudadanía, o el carné de jubilado o pensionista del Seguro Social Ecuatoriano.

La exoneración es aplicable al impuesto, mas no a la obligatoriedad de declarar y obtener el formulario de patente municipal anual, pago de tasas y demás gastos administrativos en papelería y sistemas computarizados municipales.

ART. 20.- ESTIMULO TRIBUTARIO.- Serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades para el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el ambiente, de conformidad al Art. 498 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El beneficio consiste en reducir en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de la patente municipal y tendrá un plazo máximo de cinco años improrrogables.

CAPITULO VII

DE LOS INTERESES, MULTAS Y DE LA JURISDICCIÓN COACTIVA.

ART. 21.- INTERESES A CARGO DEL SUJETO PASIVO.- Una vez vencido el plazo de pago a cargo del sujeto pasivo, para el cobro de intereses de mora se aplicará lo dispuesto en el Art. 21 del código tributario.

ART. 22.- DE LAS MULTAS. Los sujetos pasivos del impuesto anual de patente que incumplan con las disposiciones señaladas en la presente ordenanza, previo informe de la Jefatura de Comprobación y Rentas del GAD Municipal La Troncal, y siguiendo el procedimiento

administrativo sancionador establecido en el Art. 395 y 401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, serán sancionados de acuerdo a la siguiente escala:

- a) **Infracciones de primera clase:** Se consideran infracciones de primera clase, el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 6, y 9 de la presente Ordenanza, y serán sancionados con una multa equivalente al 10% de una Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General.
- b) **Infracciones de segunda clase:** Se consideran infracciones de segunda clase, el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 7 y 8 de la presente Ordenanza, y serán sancionados con una multa equivalente al 20% de una Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General.
- c) **Infracciones de tercera clase:** Se consideran infracciones de tercera clase, la reincidencia en el cometimiento de las infracciones señaladas en líneas anteriores, en cuyo caso, serán sancionados con la clausura temporal del establecimiento, la misma que se levantará una vez que el contribuyente cumpla con sus obligaciones impuestas.

ART. 23.- DE LA JURISDICCIÓN COACTIVA. De conformidad con lo señalado en el Art. 350 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación con lo dispuesto en el Art. 157 del Código Orgánico Tributario, el GAD Municipal La Troncal, goza del ejercicio de la jurisdicción coactiva; en virtud de lo cual, el funcionario recaudador actuará **una vez que la obligación tributaria se encuentre determinada, liquida y de plazo vencido**, para lo cual se sujetará al procedimiento establecido en el Código Orgánico Tributario.

CAPITULO VII

DE LOS RECLAMOS TRIBUTARIOS POR COBRO DE PATENTE ANUAL.

ART. 24.- DE LOS RECLAMOS.- Los contribuyentes, responsables, o terceros que se creyeran afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo de obligación tributaria, por verificación de una declaración, estimación de oficio o liquidación, podrán presentar su reclamo ante la autoridad de la que emane el acto, dentro del plazo de veinte días, contados desde el día hábil siguiente al de la notificación respectiva.

ART. 25.- DE LA SUSTANCIACIÓN.- De conformidad con lo señalado en el Art. 340 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, en relación con lo dispuesto en el Art. 65 del Código Orgánico Tributario, son deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera las que se deriven de las funciones que a la dependencia bajo su dirección le compete, y resolver los reclamos que se originen de ellos.

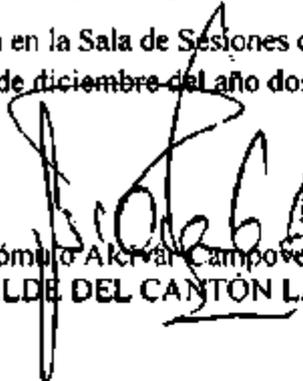
El responsable de la Dirección Financiera para efectos de este artículo, observara los términos y plazos para su resolución, sujetándose en todo momento al procedimiento establecido en el Art. 124 y siguientes del Código Orgánico Tributario.

NORMAS COMPLEMENTARIAS

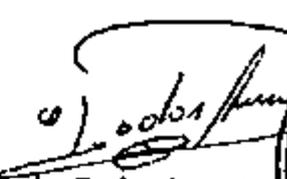
DISPOSICIÓN FINAL.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón La Troncal, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.


Ing. Rómulo Alvarado Campoverde
ALCALDE DEL CANTÓN LA TRONCAL

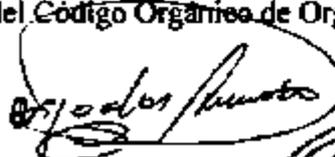



Dr. Javier Rodas Amoroso
SECRETARIO DEL CONCEJO



La Troncal, a los diez días del mes de diciembre, 10h20.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL.- CERTIFICO QUE: "LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACION, CONTROL Y RECAUDACION DEL IMPUESTO DE PATENTES EN EL CANTON LA TRONCAL". ha sido discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal en dos sesiones ordinarias distintas de fechas noviembre 14 y diciembre 6 de 2019, respectivamente, ordenanza que en tres ejemplares originales ha sido remitida al señor Alcalde del cantón La Troncal, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Dr. Javier Rodas Amoroso
SECRETARIO DE CONCEJO



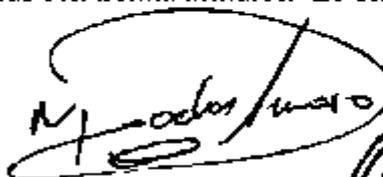
La Troncal, A los diez días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.- a las 15H30

ALCALDÍA DEL CANTÓN LA TRONCAL.- Por haberse observado los trámites legales, esta Alcaldía en goce de las atribuciones que le concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciona en todas sus partes "LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN-BEL IMPUESTO DE PATENTES EN EL CANTÓN LA TRONCAL"., sígase el/trámite pertinente.- Promulguese y


Ing. Rómulo Alcívar Campoverde
ALCALDE DEL CANTÓN LA TRONCAL



Proveyó y firmó el decreto anterior el señor Ing. Rómulo Alcívar Campoverde, Alcalde del cantón La Troncal, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, siendo las quince horas con treinta minutos. Lo certifico:


Dr. Javier Rodas Amoroso
SECRETARIO DE CONCE

