

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Gualaceo: 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 2022 - 2023 2

- O-CM-GADCM-008-2021 Cantón Mira: Para regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuestos a los predios urbanos que regirán para el bienio 2022 - 2023 61

MUNICIPIO DE
GUALACEO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

En este sentido, las relaciones tributarias constituyen un nexo entre lo normativo y lo político, entre lo social y lo económico que, como norte deben propender a que la ciudadanía se sienta en condiciones de contribuir, pero dentro de un marco de cordura impositiva, en el presente caso, considerando la pandemia que aún nos encontramos soportando; así mismo, se debe tener presente que la tributación no está alejada de las demás problemáticas sociales, y por lo contrario, tiene mucha relación, al ser el medio por el cual se obtienen los recaudos necesarios para ejecutar políticas públicas.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTN GUALACEO

Considerando:

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibidem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y*

*reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

Que, de conformidad con el Art. 426 *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 georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

- Que**, el Art. 139 *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**, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que**, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que**, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que**, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riego, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad*;
- Que**, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar*;
- Que**, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

- Que**, el Art. 495 *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 Art. 561 *ibídem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;*
- Que**, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que**, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*
- Que**, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*
- Que**, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (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, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*
- Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, 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;*
- Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*
- Que**, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*
- Que**, el artículo 34 del Acuerdo Ministerial Nro. 017-20, de la "NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL SU VALORACIÓN" establece "(...) Valoración masiva con fines catastrales.- Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinanciado gestionado por cada uno de los Gobiernos

Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, **de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal (...)**;

Que, la formulación de tributos, atendiendo al principio de justicia social, no es un simple método de pago por los servicios públicos y gubernamentales, son también el instrumento más importante por medio del cual el sistema político, pone en práctica una determinada concepción de justicia económica o distributiva, considerando, para el presente caso, los efectos negativos del COVID-19, por ello, el I. Concejo municipal, con sustento a los informes técnicos y consultoría contratada, considera adecuado que, en esta ordenanza se debe mantener la base imponible vigente a la presente fecha, bajo las disposiciones que se regulan en este nuevo cuerpo normativo;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la 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 del cantón Gualaceo para el bienio 2022 -2023

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural del cantón Gualaceo, para el bienio 2022 – 2023.

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 Gualaceo 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 con sus respectivas cabeceras urbano-parroquiales; y la cabecera cantonal con su área rural, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Gualaceo.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado

a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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

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

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

El código territorial local en el urbano está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

El código territorial local en el rural está compuesto por TRECE (13) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de POLÍGONO, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

Ficha Rural:

- 01.- *Identificación predial.*
- 02.- *Tenencia del predio.*
- 03.- *Fotografía del predio.*
- 04.- *Ocupación y uso del predio.*
- 05.- *Características físicas del predio.*
- 06.- *Infraestructura y servicios.*
- 07.- *Construcción y maquinaria.*
- 08.- *Emplazamiento y ubicación del predio.*

Ficha Urbana:

- 01.- *Identificación y localización del predio.*
- 02.- *Identificación del propietario o posesionario.*
- 03.- *Situación legal de la propiedad.*
- 04.- *Identificación de lotización.*
- 05.- *Afectación al predio.*
- 06.- *Uso y ocupación del predio.*
- 07.- *Características físicas del lote.*
- 08.- *Infraestructura y servicios en la vía.*
- 09.- *Servicios instalados en el lote.*
- 10.- *Características principales de las edificaciones.*
- 11.- *Ubicación y plano del predio.*
- 12.- *Observaciones.*
- 13.- *Responsables.*

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa cancelación de la carta de pago del bien a certificar, además de la tasa de servicio de avalúos y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el

contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.- *Identificación y localización del predio.*
- 02.- *Identificación del propietario o poseionario.*
- 03.- *Situación legal de la propiedad.*
- 04.- *Identificación de lotización.*
- 05.- *Afectación al predio.*
- 06.- *Uso y ocupación del predio.*
- 07.- *Características físicas del lote.*
- 08.- *Infraestructura y servicios en la vía.*
- 09.- *Servicios instalados en el lote.*
- 10.- *Características principales de las edificaciones.*
- 11.- *Ubicación y plano del predio.*
- 12.- *Observaciones.*
- 13.- *Responsables.*

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

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

$$\text{VPU} = \text{Vsu} + \text{Ve}$$

En donde:

VPU= Valor del predio urbano

Vsu= Valor del suelo urbano;

Ve= Valor de la edificación.

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

a) Valor del Suelo Urbano.- El cálculo del valor unitario por metro cuadrado de terreno que consta en el plano del valor base del suelo, se determina tomando como referencia el valor promedio de mercado (oferta y demanda) de los inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el Valor Base Urbano (Vbu) de la manzana. El valor del suelo urbano de Gualaceo y el de sus cabeceras parroquiales para el bienio 2022-2023, constan en los planos de valor anexos que forman parte de la presente ordenanza.

El valor del suelo (Vsu) de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el valor base urbano (Vbu), y por el factor de corrección producto de los servicios e infraestructuras que posea el predio, lo que resulta el total del valor de la tierra, expresada en la siguiente fórmula

$$\mathbf{Vsu = Vbu \times AI \times Ftcu}$$

En donde:

Vsu = Valor del suelo urbano;

Vbu = Valor base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra por manzanas dentro del área urbana;

AI = Área del lote; y,

Ftcu = Factor total de corrección urbano, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen dentro de las áreas urbanas.

a.1)- Factor total de corrección urbano.- El factor total de corrección comprende la multiplicación de los factores de aumento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores de corrección de los factores físicos, de accesibilidad, y de servicios del predio, registrados en la ficha catastral urbana.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Ftcu = [(f1) \times (f2) \times (f3) \times (f4) \dots (f18)]}$$

En donde:

Ftcu = Factor total de corrección urbano, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen dentro de estas áreas.

f1, f2, f3, f4.....f18 = Factores de corrección que corresponden a la información existente en el levantamiento de cada predio urbano.

a.1.1)- Factores de corrección urbanos.- Los factores de corrección son características determinadas en cada predio, como aspectos físicos, de accesibilidad, servicios básicos, entre otros. Siendo los 18 factores que influyen en el valor del suelo los siguientes:

POR ASPECTOS FÍSICOS:**f1: Localización del Lote**

Coefficientes de Corrección por Localización del Lote		
Código	Localización del lote en la manzana	Factor
1	Lote manzanero	1,1
2	Lote en cabecera	1,05
3	Lote esquinero	1,02
4	Lote bifrontal	1,02
5	Lote intermedio	1
6	Lote en callejón	0,95
7	Lote interior	0,90

f2: Forma del Lote

Coefficientes de Corrección por la Forma del Lote		
Código	Forma	Factor
1	Lote con forma Regular	1,00
2	Lote con forma Iregular	0,99
3	Lote con forma Muy Iregular	0,97

f3: Topografía

Coefficientes de Corrección por Topografía		
Código	Topografía	Factor
1	A nivel (0-20)	1,00
2	Sobre nivel (21-50)	0,95
3	Bajo nivel (21-50)	0,95
4	Escarpado hacia arriba (>50)	0,91
5	Escarpado hacia abajo (>50)	0,91

f4: Tipo de suelo

Coefficientes de Corrección por Tipo de Suelo		
Código	Característica	Factor
1	Seco	1,00
2	Húmedo	0,98
3	Cenagoso	0,97
4	Inestable	0,95
5	Inundable	0,96

f5: Vía

Coeficientes de Corrección por Vía		
Código	Vías	Factor
1	Vehicular	1,00
2	Peatonal	0,95
3	No tiene	0,90

f6: Material de la vía

Coeficientes de Corrección por Material de la Vía		
Código	Material de la Vía	Factor
1	Hormigón	1,00
2	Asfalto	1,00
3	Adoquín	1,00
4	Adocreto	1,00
5	Lastre	0,95
6	Tierra	0,90

f7: Material de la acera

Coeficientes de Corrección por Material de la Acera		
Código	Material de la Acera	Factor
1	Cerámica	1,00
2	Cemento	0,98
3	Adoquín	0,99
4	Adocreto	0,99
5	No tiene	0,95

f8: Existencia de bordillos

Coeficientes de Corrección por existencia de Bordillos		
Código	Bordillos	Factor
1	Tiene	1,00
2	No Tiene	0,98

POR SERVICIOS O REDES MUNICIPALES:

f9: Servicio de agua

Coeficientes de Corrección por Servicio de Agua		
Código	Agua	Factor
1	Red en el predio	1,00
2	Red fuera del predio	1,00
3	Pozo / Vertiente	0,95
4	Río / Acequia	0,95
5	Carro Cisterna	0,90
6	No Tiene	0,85

f10: Servicio de alcantarillado

Coeficientes de Corrección por Servicio de Alcantarillado		
Código	Alcantarillado	Factor
1	Red combinada	1,00
2	Red separada	1,00
3	Pozo ciego	0,95
4	No tiene	0,90

f11: Servicio eléctrico

Coeficientes de Corrección por Servicio Eléctrico		
Código	Electricidad	Factor
1	Red subterránea	1,00
2	Red aérea	1,00
3	No tiene	0,95

f12: Alumbrado público

Coeficientes de Corrección por Servicio Alumbrado Público		
Código	Alumbrado Público	Factor
1	Tiene	1,00
2	No tiene	0,98

f13: Recolección de basura

Coeficientes de Corrección por Servicio Recolección de Basura		
Código	Recolección de Basura	Factor
1	Recolección privada	1,00
2	Recolección municipal	1,00
3	No tiene	0,99

f14: Aseo de calles

Coeficientes de Corrección por Servicio Aseo de Calles		
Código	Aseo de Calles	Factor
1	Aseo privada	1,00
2	Aseo municipal	1,00
3	No tiene	0,95

POR SERVICIOS O REDES MUNICIPALES INSTALADOS EN EL LOTE:**f15: Servicio de alcantarillado instalado en el Lote**

Coeficientes de Corrección por Servicio de Alcantarillado		
Código	Alcantarillado	Factor
1	Tiene red público	1,00
2	Tiene otro sistema	1,00
3	Río / Quebrada	1,00
4	No tiene	0,99

f16: Servicio de agua instalado en el Lote

Coeficientes de Corrección por Servicio de Agua		
Código	Agua	Factor
1	Tiene red público	1,00
2	Tiene sin medidor	1,00
3	Otro sistema	1,00
4	No tiene	0,99

f17: Servicio de energía eléctrica instalado en el Lote

Coeficientes de Corrección por Servicio de Energía Eléctrica		
Código	Energía Eléctrica	Factor
1	Tiene con medidor	1,00
2	Tiene sin medidor	1,00
3	No tiene	0,99

f18: Servicio telefónico

Coeficientes de Corrección por Servicio Telefónico		
Código	Servicio Telefónico	Factor
1	Tiene	1,00
2	No tiene	0,99

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

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

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

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

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL (0,50%).

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

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

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

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

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se

hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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

- 01.- **Identificación predial.**
- 02.- **Tenencia del predio.**
- 03.- **Fotografía del predio.**
- 04.- **Ocupación y uso del predio.**
- 05.- **Características físicas del predio.**
- 06.- **Infraestructura y servicios.**
- 07.- **Construcción y maquinaria.**
- 08.- **Emplazamiento y ubicación del predio.**

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

$$VPR = Vsr + Ve$$

En donde:

VPR= Valor del predio rural

Vsr= Valor del suelo rural;

Ve= Valor de la edificación.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos físicos, geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, uso y ocupación, así como los factores para la valoración de las edificaciones con sus respectivos valores de reposición.

c) Valor del Suelo Rural.- El cálculo del valor unitario por metro cuadrado de terreno que consta en el plano del valor base del suelo mediante polígonos en el área rural de Gualaceo, se determina tomando como referencia el valor promedio de mercado (oferta y demanda) de los inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el Valor Base Rural (Vbr). El valor del suelo rural de Gualaceo para el bienio 2022-2023, constan en los planos de valor anexos que forman parte de la presente ordenanza.

El valor del suelo rural (Vsr) de una parcela se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el valor base rural (Vbr), y por el factor de corrección rural (Fctr) producto de los servicios, infraestructuras, usos y características que posea el predio, lo que resulta el total del valor de la tierra, expresada en la siguiente fórmula:

$$Vsr = Vbr \times A \times Fctr$$

En donde:

Vsr = Valor del suelo rural;

Vbr = Valor base rural por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;

Al = Área del lote; y,

Ftcr = Factor total de corrección rural, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen en éstas zonas.

a.1)- Factor total de corrección rural.- El factor total de corrección comprende la multiplicación de los factores de aumento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores de corrección de los factores físicos, de accesibilidad, y de servicios del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ftcr = [(f0) \times (f1) \times (f2) \times (f3) \dots (f18)]$$

En donde:

Ftcr = Factor total de corrección rural, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

f0, f1, f2, f3,f18 = Factores de corrección que corresponden a la información existente en el levantamiento de la información de cada predio.

a.1.1)- Factores de corrección rural.- Los factores de corrección son características determinadas en cada predio, como aspectos físicos, de accesibilidad, servicios básicos, entre otros. Siendo los 19 factores que influyen en el valor del suelo los siguientes:

f0: Área del lote

Código	Área	Factor
1	Predios menores a 2000m ²	1,10
2	Predios entre 2000m ² y 10000m ²	0,90
3	Predios mayores a 10000m ²	0,75

f1: Forma del lote

Coeficientes de corrección por forma del lote		
Código	Forma	Factor
1	Lote con forma Regular	1,00
2	Lote con forma Iregular	0,99
3	Lote con forma Muy Iregular	0,97

f2: Topografía del lote

Coefficientes de Corrección por Topografía		
Código	Topografía	Factor
1	A nivel	1,00
2	Sobre nivel	0,96
3	Bajo nivel	0,96
4	Escarpado hacia arriba	0,91
5	Escarpado hacia abajo	0,91

f3: Tipo de suelo

Coefficientes de Corrección por Tipo de Suelo		
Código	Tipo de suelo	Factor
1	Seco	1,00
2	Húmedo	0,99
3	Cenagoso	0,97
4	Inestable	0,95
5	Inundable	0,97

f4: Acceso al predio

Coefficientes de Corrección por el acceso al predio		
Código	Acceso	Factor
1	No tiene	0,90
2	Peatonal / Herradura	0,95
3	Carrosable	0,98
4	Vehicular	1,00
5	Sendero	0,95

f5: Jerarquía vial

Coefficientes de Corrección por Jerarquía Vial		
Código	Jerarquización Vial	Factor
1	Primer orden	1,25
2	Segundo orden	1,15
3	Tercer orden	1,00
4	Cuarto orden	0,95
5	Quinto orden	0,93

f6: Capa de rodadura de la vía

Coefficientes de Corrección por capa de rodadura de la Vía		
Código	Material de la Vía	Factor
1	Tierra	0,97
2	Lastre	0,98
3	Asfalto	1,00
4	Adoquín	1,00
5	Pavimento rígido	1,00

f7: Existencia de edificación

Coefficientes de corrección por la existencia de edificación		
Código	Edificación	Factor
1	Edificado	0,98
2	En construcción	0,98
3	Ampliación	0,98
4	No edificado	1,00

f8: Existencia de riego

Coefficientes de Corrección por existencia de Riego		
Código	Riego	Factor
1	Tiene público - comunal	1,00
2	Tiene propio	1,00
3	No Tiene	0,95

f9: Fuente de riego

Coefficientes de Corrección por Fuente de Riego		
Código	Fuente	Factor
1	Canal	1,00
2	Río / Quebrada	1,00
3	Vertiente	1,00
4	Reservorio	0,98
5	Otra	0,98

f10: Método de riego

Coefficientes de Corrección por Metodo de Riego		
Código	Método	Factor
1	Gravedad	1,00
2	Aspersión	1,00
3	Tubería	1,00
4	Reservorio	1,00

f11: Infraestructura de riego

Coeficientes de Corrección por Infraestructura de Riego		
Código	Infraestructura	Factor
1	Canal de tierra	0,98
2	Canal revestido	1,00
3	Tubería	1,00
4	Reservorio	1,00

f12: Servicio de alumbrado público

Coeficientes de Corrección por Servicio Alumbrado Público		
Código	Alumbrado Público	Factor
1	Tiene	1,00
2	No tiene	0,99

f13: Servicio de agua para consumo humano

Coeficientes de Corrección por Servicio de Agua para consumo humano		
Código	Agua	Factor
1	Potable	1,10
2	Red pública tratada	1,00
3	Red pública entubada	0,98
4	Publica comunal	0,98
5	Pozo / Vertiente	0,95
6	No tiene	0,92

f14: Servicio telefónico

Coeficientes de Corrección por Servicio Telefónico		
Código	Servicio Telefónico	Factor
1	Tiene	1,00
2	No tiene	0,99

f15: Servicio de energía eléctrica

Coeficientes de Corrección por Servicio de Energía Eléctrica		
Código	Energía Eléctrica	Factor
1	Red Pública	1,00
2	Planta propia	1,00
3	No tiene	0,98

f16: Uso de suelo

Coefficientes de Corrección por Uso de Suelo		
Código	Uso de Suelo	Factor
1	Sin cultivo	0,90
2	Cultivo de ciclo corto	1,00
3	Cultivos permanentes	1,00
4	Pastos naturales	0,90
5	Pastos artificiales	0,95
6	Plantación forestal	1,00
7	Invernaderos (cultivos)	1,00
8	Chaparro y otro	0,85
9	Páramo pajonal	0,85
10	Bosque natural	0,85
11	Lagunas - represas y riego	0,90
12	Construcciones	1,00
13	Minería	1,00
14	Otros	0,99

f17: Evacuación de aguas servidas

Coefficientes de Corrección por sistema de evacuación de aguas servidas		
Código	Sistema	Factor
1	Red pública	1,15
	Pozo séptico	1,00
2	Río o quebrada	0,98
3	A cielo abierto	0,97
4	No tiene	0,96

f18: Destino económico

Coefficientes de Corrección por Destino Económico		
Código	Detalle	Factor
1	Agrícola	1,00
2	Ganadero	1,00
3	Forestal	1,00
4	Industrial	1,20
5	Minero no metálico	1,40
6	Minero metálico	1,40
7	Recreación turismo	1,20
8	Residencial (Vivienda)	1,10
9	Comercial	1,20
10	Agrícola minifundio	0,95
11	Avícola	0,95
12	Agrícola ganadero	1,00
13	Agrícola forestal	0,95
14	Ganadero forestal	0,95
15	Agrícola ganadero forestal	0,95
16	Educacional	1,00
17	Peligroso	0,75
18	Salud	1,00
19	Militar	1,00
20	Bio-acuático	1,00
21	Agrícola bio-acuático	1,00
22	Ganadero bio-acuático	1,00
23	Forestal bio-acuático	1,00
24	Agrícola-bio-acuático-ganadero	1,00
25	Agrícola-bio-acuático-forestal	1,00
26	Ganadero-forestal-bio-acuático	1,00
27	Agrícola-avícola	1,00
28	Agrícola ganadero-avícola	1,00
29	Ganadero-industrial	1,10
30	Agrícola-industrial	1,10
31	Agrícola-ganadero-forestal	1,00
32	Valdío	0,95
33	Otros	1,00
34	Área de Bosque y Vegetación Protectora	0,85
35	Áreas de Reserva Municipal	0,85

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

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

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL (0,45 por mil).

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

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

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

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, 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.

CAPÍTULO VI

VALOR DE LAS EDIFICACIONES

Art. 45.- VALOR DE EDIFICACIONES.- Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

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

- a) De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación y número de pisos;
- b) En su estructura: cimientos, columnas, vigas, entresijos, paredes y cubierta;
- c) En acabados: revestimiento de pisos, puertas, ventanas, enlucidos, cielo raso y cubierta;
- d) En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e) Instalaciones especiales: estos datos son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, piscinas y otros.*

Para el cálculo del valor unitario de la construcción, se aplicará directamente en la ficha catastral los rubros referenciales por metro cuadrado (m²) de construcción.

$$V_c = (V_e + V_a + V_i) \times 1,15$$

En donde:

V_c = Valor directo de cada metro cuadrado(m²) de la construcción

V_e = Valor de los elementos de la estructura de la edificación.

V_a = Valor de los elementos de los acabados.

V_i = Valor de los elementos de las instalaciones existentes en la edificación.

1,15 = Valor de los costos indirectos de construcción (15%).

Este resultado se multiplicará por el área total de construcción, obteniendo así el valor total de las edificaciones.

**VALORES POR M2 DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN
LOS MATERIALES DE LA ESTRUCTURA (Ve)**

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR EL MATERIAL DE LA ESTRUCTURA			
Estructura	Código	Material	Valor
Cimientos	5	Hormigón armado	14,07
	4	Hormigón simple	11,94
	3	Mampostería de piedra	10,53
	2	Piedra	5,95
	1	No tiene	0,00
Columnas	5	Hormigón armado	6,02
	4	Metálica	10,03
	3	Madera	4,54
	2	Caña	1,58
	1	No tiene	0,00
Vigas	5	Hormigón armado	9,78
	4	Metálica	15,25
	3	Madera	4,91
	2	Caña	1,42
	1	No tiene	0,00
Entrepiso	6	Hormigón armado	38,05
	5	Metálica	25,79
	4	Hormigón simple	15,72
	3	Madera	8,25
	2	Metálica - Madera	10,30
	1	No tiene	0,00
Paredes	7	Hormigón armado	110,54
	6	Ladrillo	34,03
	5	Bloque	29,00
	4	Madera	34,10
	3	Adobe o Tapial	10,70
	2	Bahareque o Caña	8,00
	1	No tiene	0,00
Cubierta	6	Caña	11,08
	5	Hormigón armado	33,50
	4	Aluminio	27,10
	3	Metálica	32,94
	2	Madera	21,00
	1	No tiene	0,00

VALORES POR M² DE LA CONSTRUCCIÓN POR EL MATERIAL DE LOS ACABADOS (Va)

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR EL MATERIAL DE LOS ACABADOS			
Estructura	Código	Material	Valor
Pisos	1	Mármol	46,05
	2	Tablón	47,09
	3	Porcelanato	23,19
	4	Parquet	22,03
	5	Cerámica	15,25
	6	Vinil	10,91
	7	Alfombra	12,80
	8	Terrazo	12,33
	9	Madera	8,10
	10	Baldosa	12,05
	11	Ladrillo	6,93
	12	No tiene	0,00
	13	Piso Flotante	15,75
Puertas	5	Aluminio	21,92
	4	Hierro	15,01
	3	Madera	13,94
	2	Caña	3,85
	1	No tiene	0,00
Ventanas	5	Aluminio	11,28
	4	Hierro	4,99
	3	Madera	6,88
	2	Caña	1,75
	1	No tiene	0,00
Enlucidos	6	Revestimiento de Piedra	20,12
	5	Grafiado	28,95
	4	Yeso	18,80
	3	Mortero	8,36
	2	Tierra	3,00
	1	No tiene	0,00
Cielo Raso	8	Mortero	6,70
	7	Madera	13,04
	6	Metálica	13,36
	5	Yeso: Estuco	7,79
	4	Asbesto	15,56
	3	Bahareque	1,72
	2	Caña	1,53
	1	No tiene	0,00

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR EL MATERIAL DE LOS ACABADOS			
Estructura	Código	Material	Valor
Cubierta	14	Caña	3,48
	13	Madera	16,02
	12	Porcelanato	21,79
	11	Vinil	11,14
	10	Carpa	4,03
	9	Vidrio	22,30
	8	Ho. Ao. Mortero	7,75
	7	Policarbonato	24,29
	6	Teja de cerámica	11,92
	5	Teja de cemento	12,80
	4	Asbesto - Cemento	14,04
	3	Zinc	7,23
	2	Paja	3,50
	1	No tiene	0,00

VALORES POR M2 DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN LAS INSTALACIONES (Vi)

INSTALACIONES ESPECIALES		
Código	Concepto	Valor
6	Hidromasaje	1500
5	Jacuzi	1500
4	Piscina	8750
3	Escaleras Eléctricas	4000
2	Ascensor	4,75%
1	No Tiene	0

El valor de la piscina se encuentra calculado en relación a una piscina promedio familiar de 4m x 3m = 12m².

En cuanto al ascensor, el porcentaje es en relación al total de los costos directos.

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

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

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;

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

Para la depreciación se aplicará el método lineal, con intervalos de dos (2) años, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

TABLA DE TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES.

TIPO	TIPOLOGÍA	ELÉCTRICAS	SANITARIAS	COMPLEMENTARIAS
Tipo A	136,8	21	21	21
Tipo B	120,11	19	19	17
Tipo C	88,74	17	18	13
Tipo D	38,21	13	15	5
Tipo E	9,55	12	14	2

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación a los que se les asignará los índices de participación. Además se defina la constante de correlación de la unidad de valor base al volumen de la obra.

DEPRECIACIÓN POR TIEMPO DE VIDA UTIL DE LOS MATERIALES DE LA ESTRUCTURA

VIDA UTIL DE MATERIALES		
Material	Años	Código (Tipología)
Hormigón	70	A
Metálica	60	B
Mixta	50	C
Madera	30	D
Caña/adobe	25	E

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
	1 (BUENO)	2 (REGULAR)	3 (MALO)	4 (A REPARAR)	5 (OBSOLETO)
0	0,00	2,50	18,10	51,60	100,0
1	0,50	3,01	18,51	52,84	100,0
2	1,02	3,51	18,94	53,09	100,0
3	1,54	4,03	19,37	53,34	100,0
4	2,08	4,55	19,80	53,59	100,0
5	2,62	5,08	20,25	53,94	100,0
6	3,10	5,62	20,70	54,11	100,0
7	3,74	6,17	21,17	54,38	100,0
8	4,32	6,73	21,64	54,65	100,0
9	4,90	7,30	22,12	54,93	100,0
10	5,50	7,88	22,60	55,21	100,0
11	6,10	8,47	23,10	55,49	100,0
12	6,72	9,07	23,61	55,78	100,0
13	7,34	9,88	24,12	56,08	100,0
14	7,99	10,30	24,53	56,38	100,0
15	8,62	10,93	25,16	56,69	100,0
16	9,29	11,57	25,70	57,00	100,0
17	8,94	12,22	26,25	57,31	100,0
18	10,62	12,87	26,80	57,63	100,0
19	11,30	13,54	27,36	57,96	100,0
20	12,00	14,22	27,93	58,29	100,0
21	12,70	14,91	28,51	58,62	100,0
22	13,42	15,60	29,09	58,96	100,0
23	14,14	16,31	29,68	59,30	100,0
24	14,92	17,03	30,28	59,85	100,0
25	15,62	17,75	30,89	60,00	100,0
26	16,33	18,49	31,51	60,36	100,0
27	17,14	19,23	32,14	60,72	100,0
28	17,92	19,99	32,78	61,09	100,0
29	18,70	20,75	33,42	61,48	100,0
30	19,50	21,53	34,07	61,84	100,0
31	20,30	22,31	34,73	62,22	100,0
32	21,12	23,11	35,40	62,61	100,0
33	21,94	23,90	36,07	63,00	100,0

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
	1 (BUENO)	2 (REGULAR)	3 (MALO)	4 (A REPARAR)	5 (OBSOLETO)
34	22,78	24,73	36,76	63,40	100,0
35	23,62	25,55	37,45	63,80	100,0
36	24,40	26,38	38,15	64,20	100,0
37	25,34	27,23	38,88	64,61	100,0
38	26,22	28,08	39,57	65,03	100,0
39	27,10	28,94	40,30	65,45	100,0
40	28,00	29,81	41,03	65,87	100,0
41	28,90	30,70	41,77	66,30	100,0
42	29,82	31,59	42,52	66,73	100,0
43	30,74	32,49	43,28	67,17	100,0
44	31,68	33,40	44,05	67,61	100,0
45	32,82	34,32	44,82	68,08	100,0
46	33,58	35,25	45,60	68,51	100,0
47	34,54	36,19	46,39	68,97	100,0
48	35,52	37,14	47,19	69,43	100,0
49	36,50	38,10	48,00	69,90	100,0
50	37,50	39,07	48,81	70,37	100,0
51	38,50	40,05	49,63	70,85	100,0
52	39,52	41,04	50,48	71,33	100,0
53	40,54	42,04	51,30	71,82	100,0
54	41,58	43,05	52,15	72,31	100,0
55	42,02	44,07	53,01	72,80	100,0
56	43,68	45,10	53,87	73,30	100,0
57	44,74	46,14	54,74	73,51	100,0
58	45,82	47,19	55,62	74,32	100,0
59	46,90	48,25	56,51	74,83	100,0
60	48,00	49,32	57,41	75,35	100,0
61	49,10	50,39	58,32	75,87	100,0
62	50,22	51,47	59,23	76,40	100,0
63	51,34	52,57	60,15	76,94	100,0
64	52,48	53,68	61,08	77,48	100,0
65	53,62	54,80	62,02	78,02	100,0
66	54,78	55,93	62,96	78,57	100,0
67	55,94	57,06	63,92	79,12	100,0
68	57,12	58,20	64,88	79,63	100,0
69	58,30	59,36	65,05	80,24	100,0

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
	1 (BUENO)	2 (REGULAR)	3 (MALO)	4 (A REPARAR)	5 (OBSOLETO)
70	59,50	60,52	66,83	80,80	100,0
71	60,70	61,70	67,82	81,37	100,0
72	61,92	62,88	68,81	81,95	100,0
73	63,14	64,08	69,81	82,53	100,0
74	64,38	65,28	70,83	83,12	100,0
75	65,82	66,49	71,85	83,71	100,0
76	66,88	67,71	72,87	84,30	100,0
77	68,14	68,95	73,91	84,90	100,0
78	69,42	70,19	74,95	85,50	100,0
79	70,70	71,44	76,01	86,11	100,0
80	72,00	72,71	77,07	86,73	100,0
81	73,30	73,98	78,14	87,35	100,0
82	74,62	75,26	79,21	87,97	100,0
83	75,94	76,56	80,30	88,60	100,0
84	77,48	77,85	81,39	89,23	100,0
85	78,62	79,16	82,49	89,87	100,0
86	79,96	80,48	83,60	90,51	100,0
87	81,34	81,82	84,72	91,16	100,0
88	82,72	83,16	85,85	91,81	100,0
89	84,10	84,51	86,93	92,47	100,0
90	85,50	85,87	88,12	93,13	100,0
91	86,90	87,23	89,27	93,79	100,0
92	88,32	88,61	90,43	94,48	100,0
93	89,74	90,00	91,67	95,14	100,0
94	91,18	91,40	92,77	95,82	100,0
95	92,62	92,81	93,96	96,50	100,0
96	94,08	94,93	95,15	97,19	100,0
97	95,54	95,66	96,35	97,89	100,0
98	97,02	97,10	97,56	98,59	100,0
99	98,50	98,54	98,78	99,29	100,0
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Art. 46.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 47.- DEROGATORIA. – A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, se deroga 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”, publicada en el Registro Oficial Nro. 222 el 9 de enero de 2020 y todas aquellas ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Municipal, del cantón Gualaceo, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**EDGAR GUSTAVO
VERA ARIZAGA**

Ing. Gustavo Vera Arízaga.
ALCALDE CANTÓN.



Firmado electrónicamente por:
**VANESSA
ELIZABETH
VALDEZ CHALCO**

Ab. Vanessa Valdez Chalco
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita secretaria del Gobierno Municipal del cantón Gualaceo, certifica: Que, 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 Gualaceo para el bienio 2022 -2023” que antecede, fue conocido, discutido y aprobado por el Ilustre Concejo cantonal de Gualaceo en sesiones extraordinarias del martes 28 y miércoles 29 de diciembre de 2021, en primer y segundo debate respectivamente.

Gualaceo, diciembre 29 del 2021.

Lo Certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**VANESSA
ELIZABETH
VALDEZ CHALCO**

Ab. Vanessa Valdez Chalco
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

En la ciudad de Gualaceo, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil veintiuno, a las diecisiete horas. Al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto, del Art. 322 del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor Alcalde de la Municipalidad de Gualaceo, 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 Gualaceo para el bienio 2022 -2023" para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y las leyes.



Firmado electrónicamente por:
**VANESSA
ELIZABETH
VALDEZ CHALCO**

Ab. Vanessa Valdez Chalco
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

En Gualaceo, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veintiuno, a las nueve horas con veinte minutos, habiendo recibido en tres ejemplares de igual tenor 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 Gualaceo para el bienio 2022 -2023", remitido por la señorita Secretaria de la I. Municipalidad y al amparo de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono expresamente su texto y dispongo su promulgación para su plena vigencia en el registro Oficial, sin perjuicio de hacerlo en la Gaceta municipal de Gualaceo y la página web institucional; debiendo además cumplir con lo establecido en el inciso segundo del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**EDGAR GUSTAVO
VERA ARIZAGA**

Ing. Gustavo Vera Arízaga.
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Ing. Gustavo Vera, Alcalde del cantón, en Gualaceo a los treinta días de diciembre del año dos mil veintiunos, a las nueve horas con veinte minutos.

Lo Certifico.

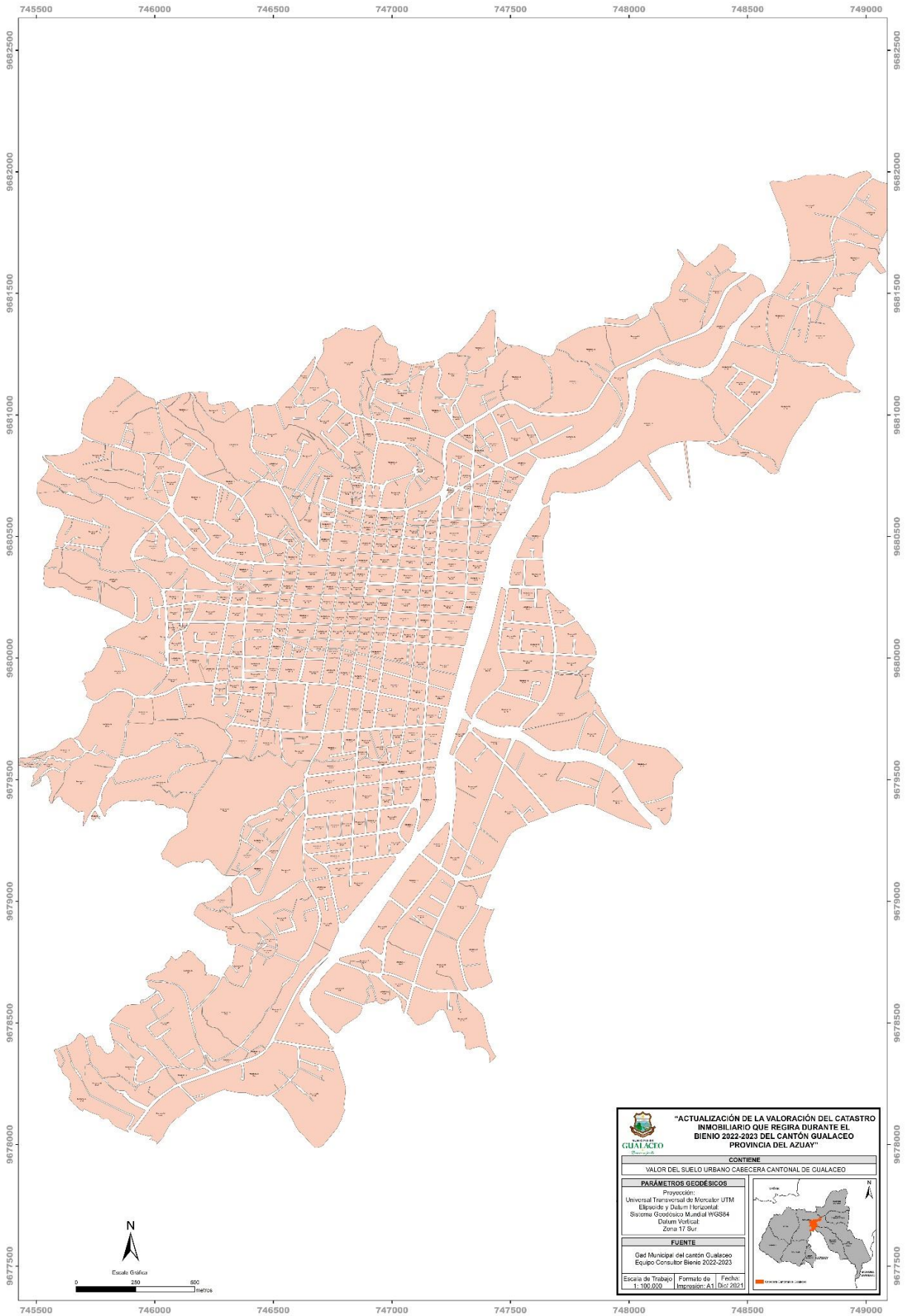


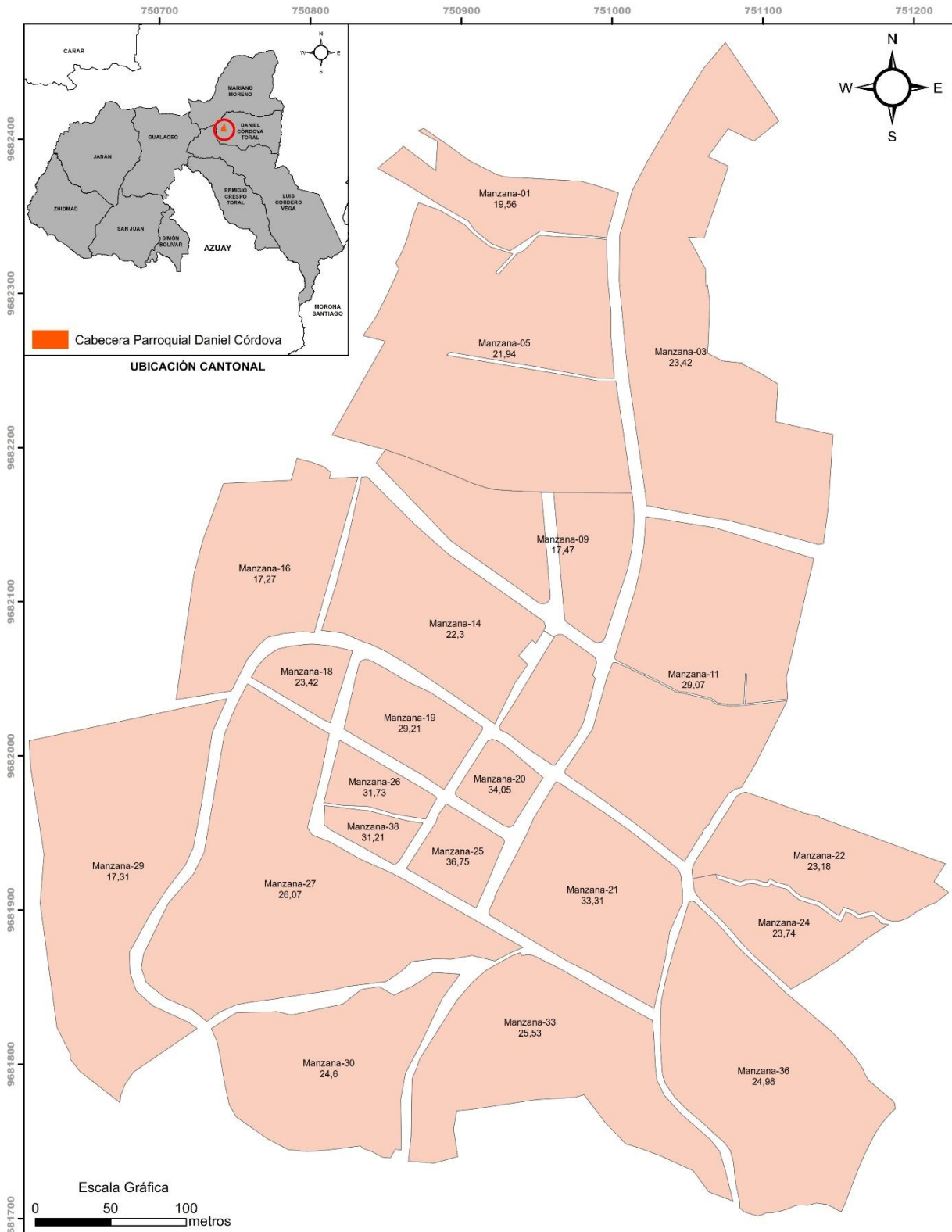
Firmado electrónicamente por:
**VANESSA
ELIZABETH
VALDEZ CHALCO**

Ab. Vanessa Valdez Chalco
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

ANEXO MAPAS DE VALOR DEL SUELO - ZONA URBANA



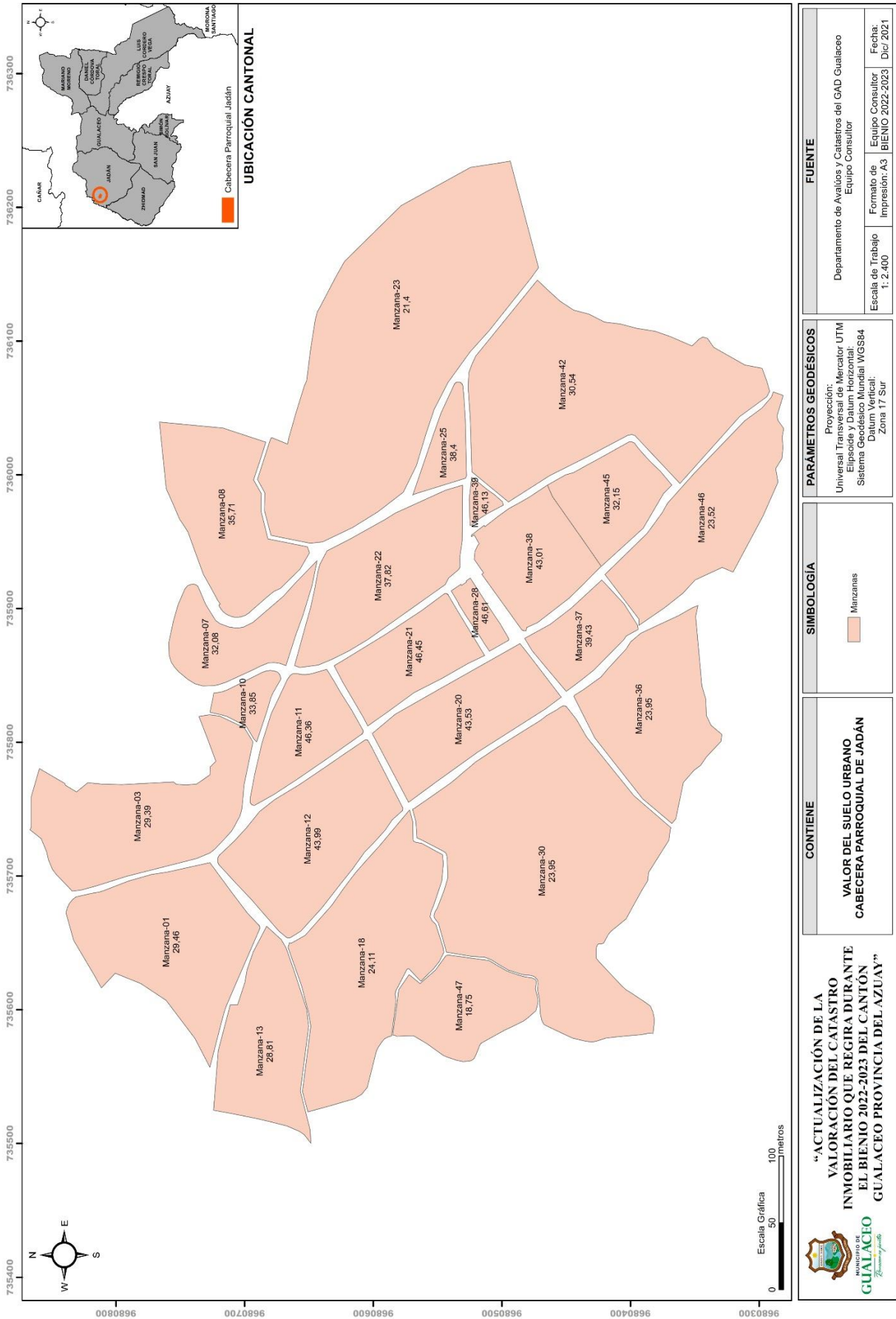


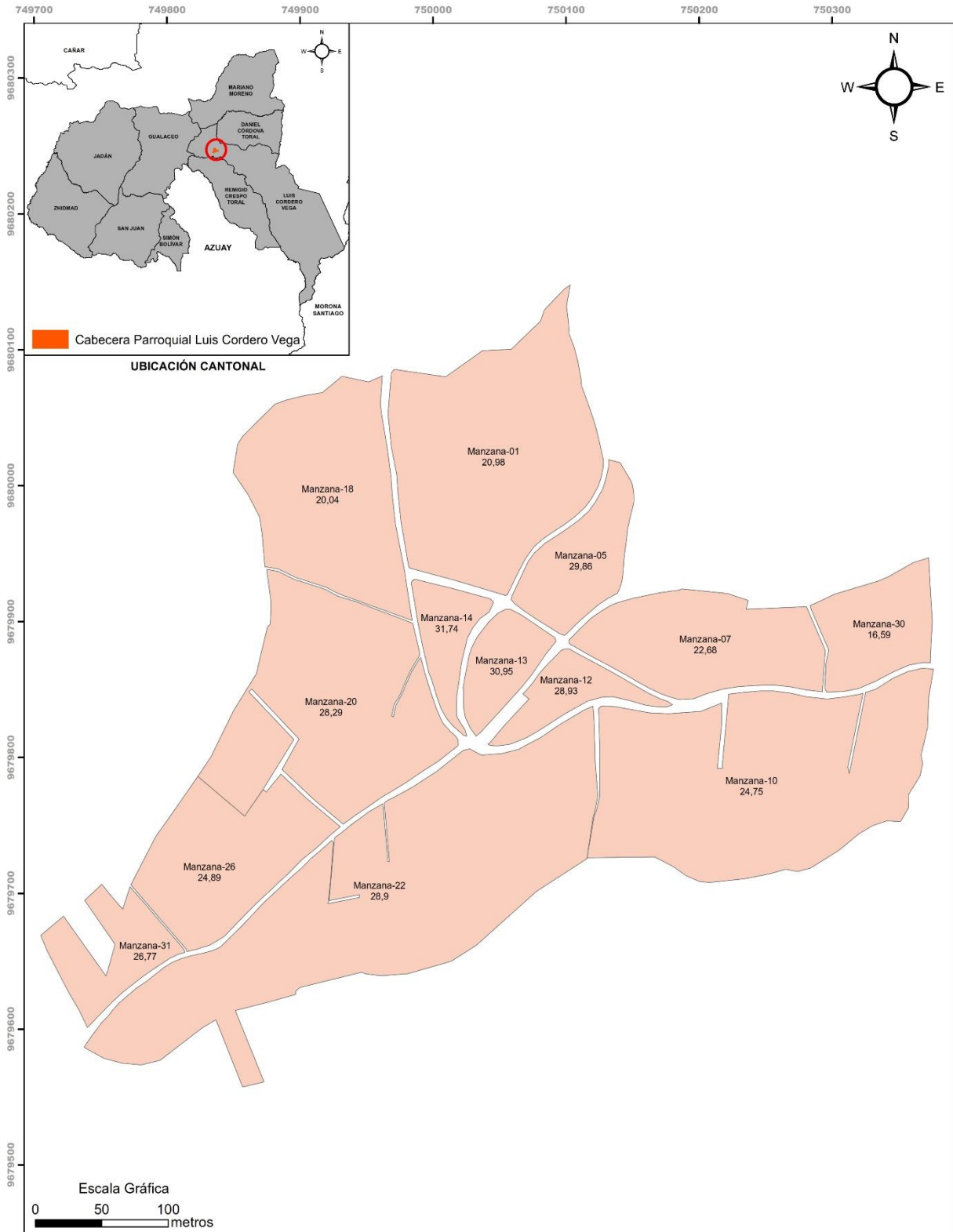


“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGISTRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE
VALOR DEL SUELO URBANO CABECERA PARROQUIAL DE DANIEL CÓRDOVA
SIMBOLOGÍA
Manzanas Urbanas

PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84 Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 2.200	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021

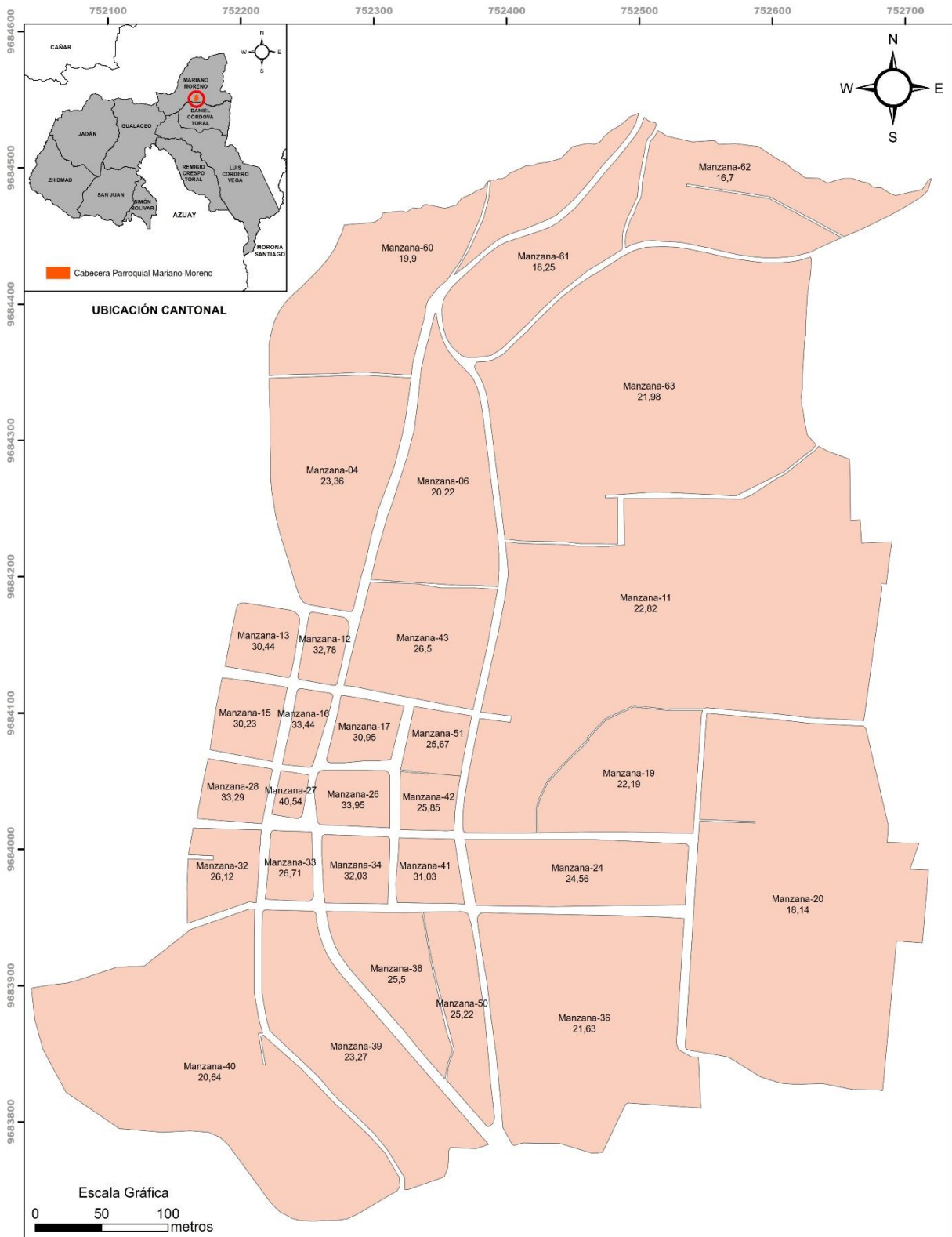




“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGIRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE VALOR DEL SUELO URBANO CABECERA PARROQUIAL DE LUIS CORDERO VEGA SIMBOLOGÍA
 Manzanas Urbanas

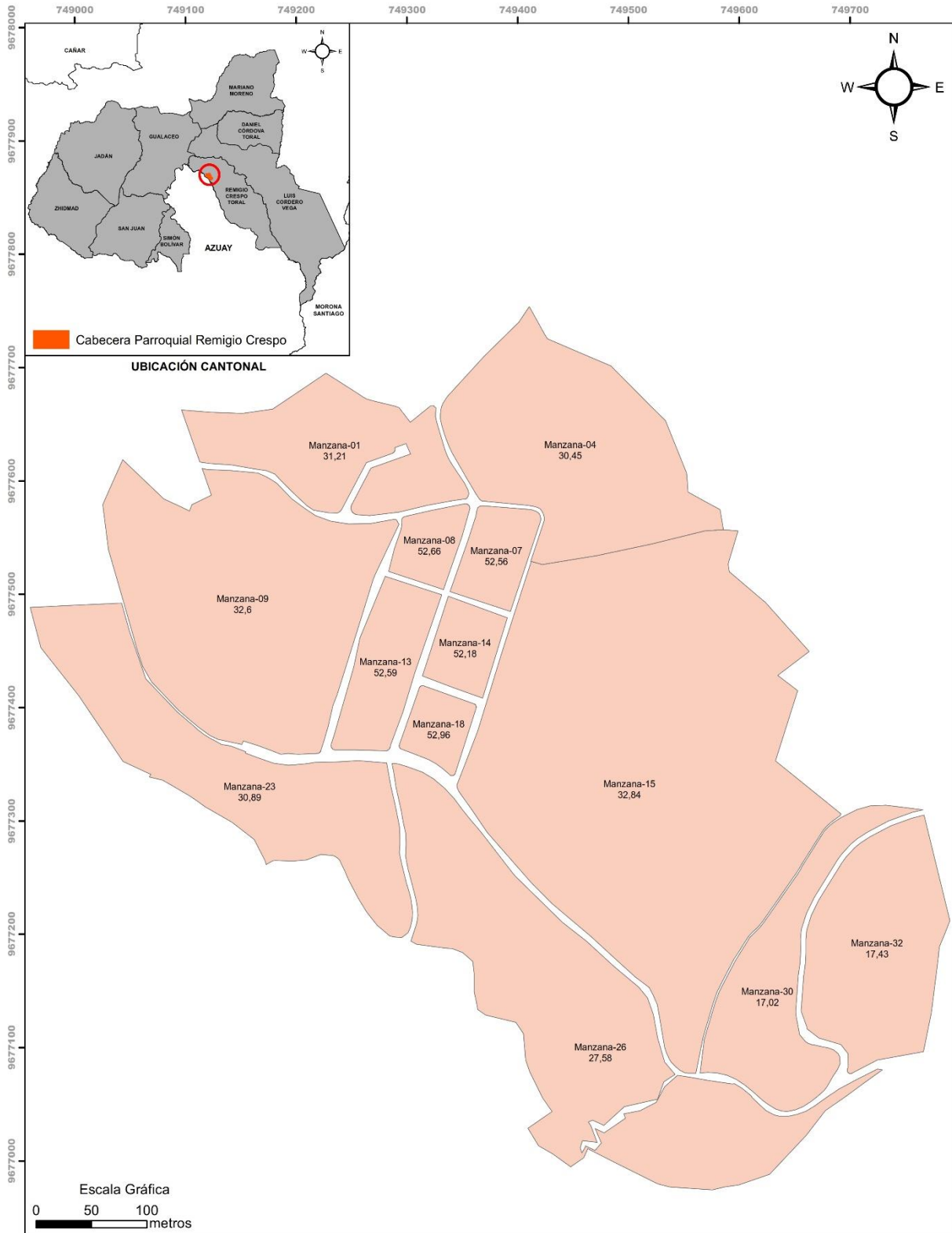
PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM			
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84			
Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo			
Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 2.500	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021




“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGISTRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE
VALOR DEL SUELO URBANO CABECERA PARROQUIAL MARIANO MORENO
SIMBOLOGÍA
Manzanas Urbanas

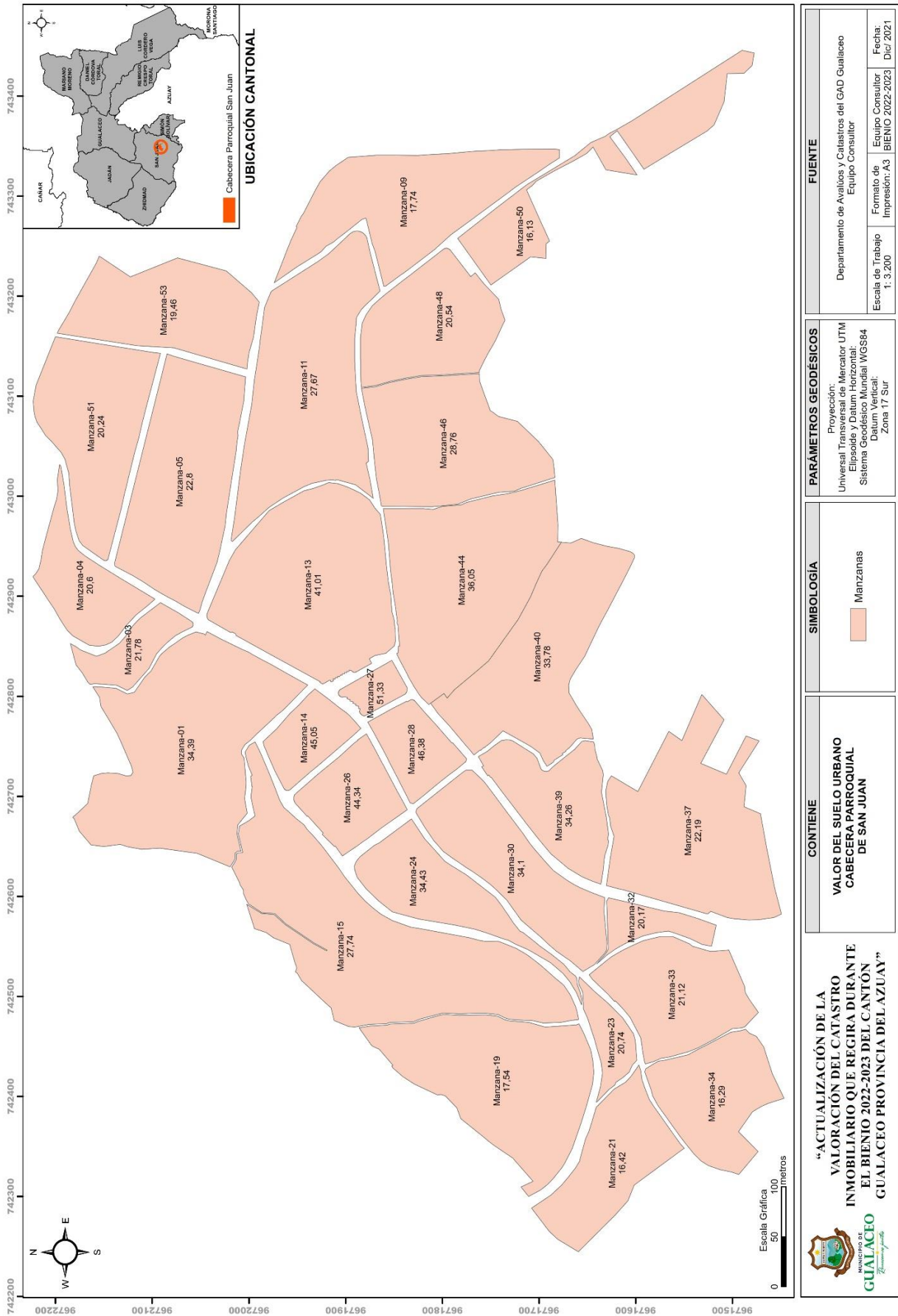
PARÁMETROS GEODÉSICOS		
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM		
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84		
Datum Vertical: Zona 17 Sur		
FUENTE		
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo		
Equipo Consultor		
Escala de Trabajo 1: 2.500	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023
		Fecha: Dic/ 2021

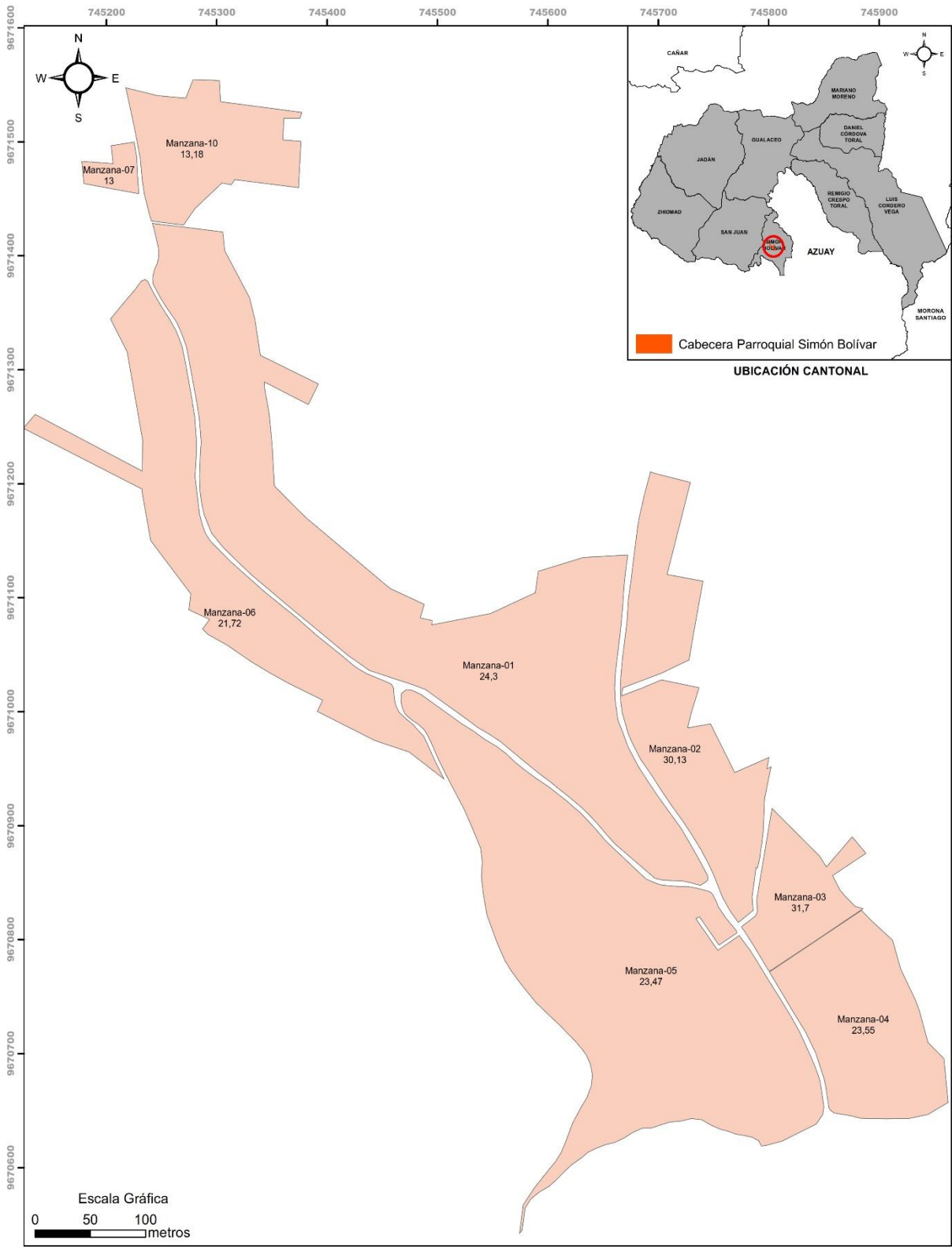


“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGISTRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE
VALOR DEL SUELO URBANO CABECERA PARROQUIAL DE REMIGIO CRESPO
SIMBOLOGÍA
 Manzanas Urbanas

PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM			
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84			
Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo			
Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 3.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021

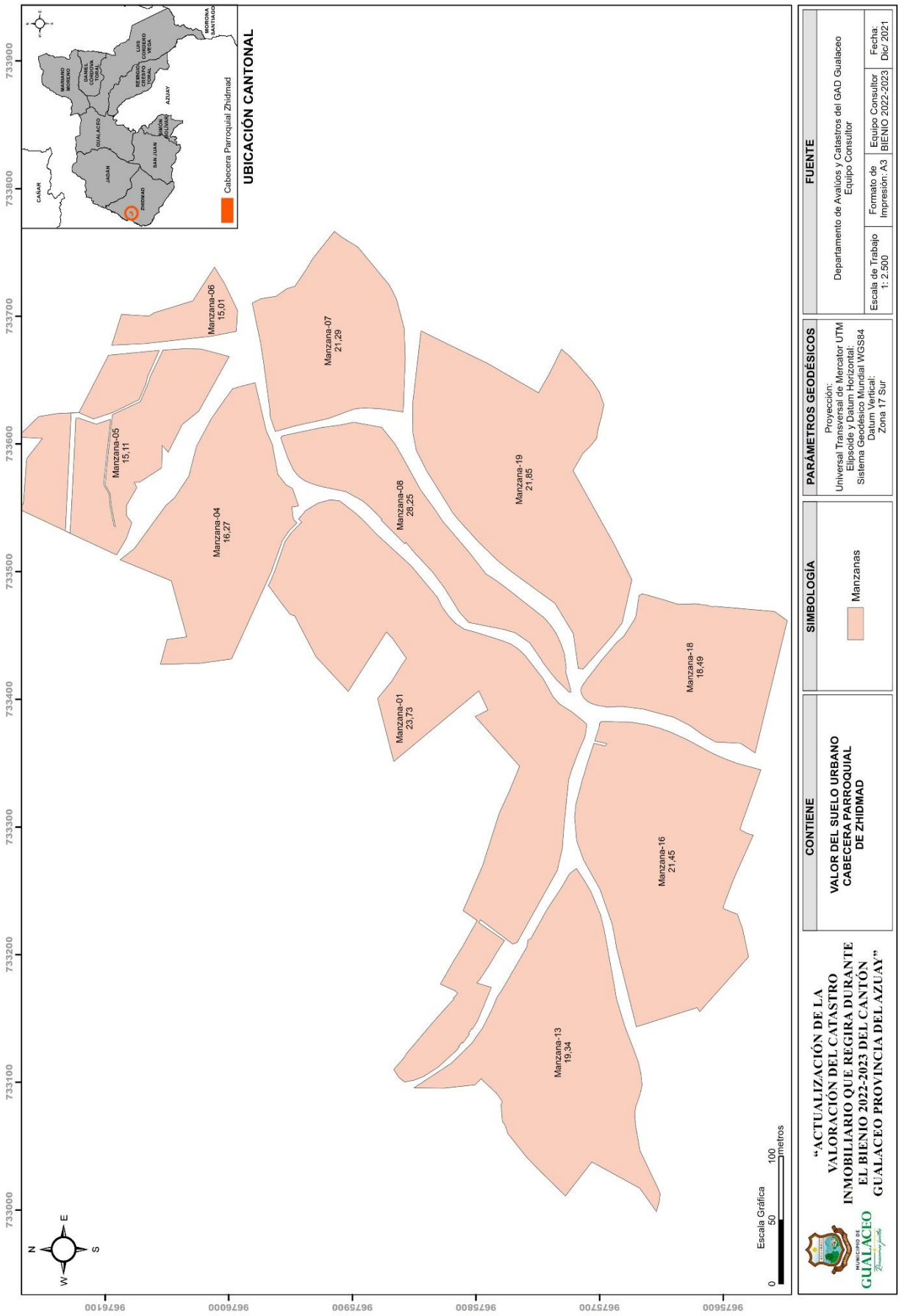




“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGIRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

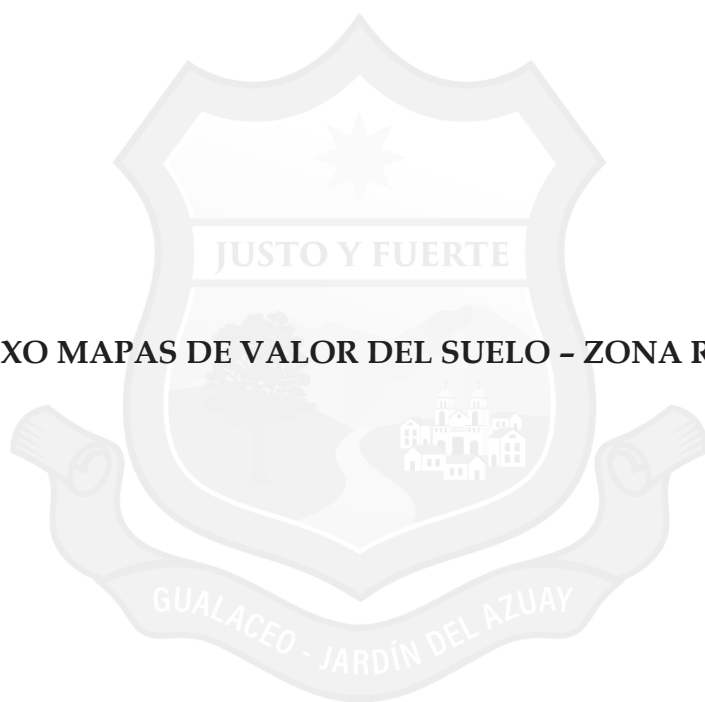
CONTIENE
VALOR DEL SUELO URBANO CABECERA PARROQUIAL DE SIMÓN BOLÍVAR
SIMBOLOGÍA
Manzanas Urbanas

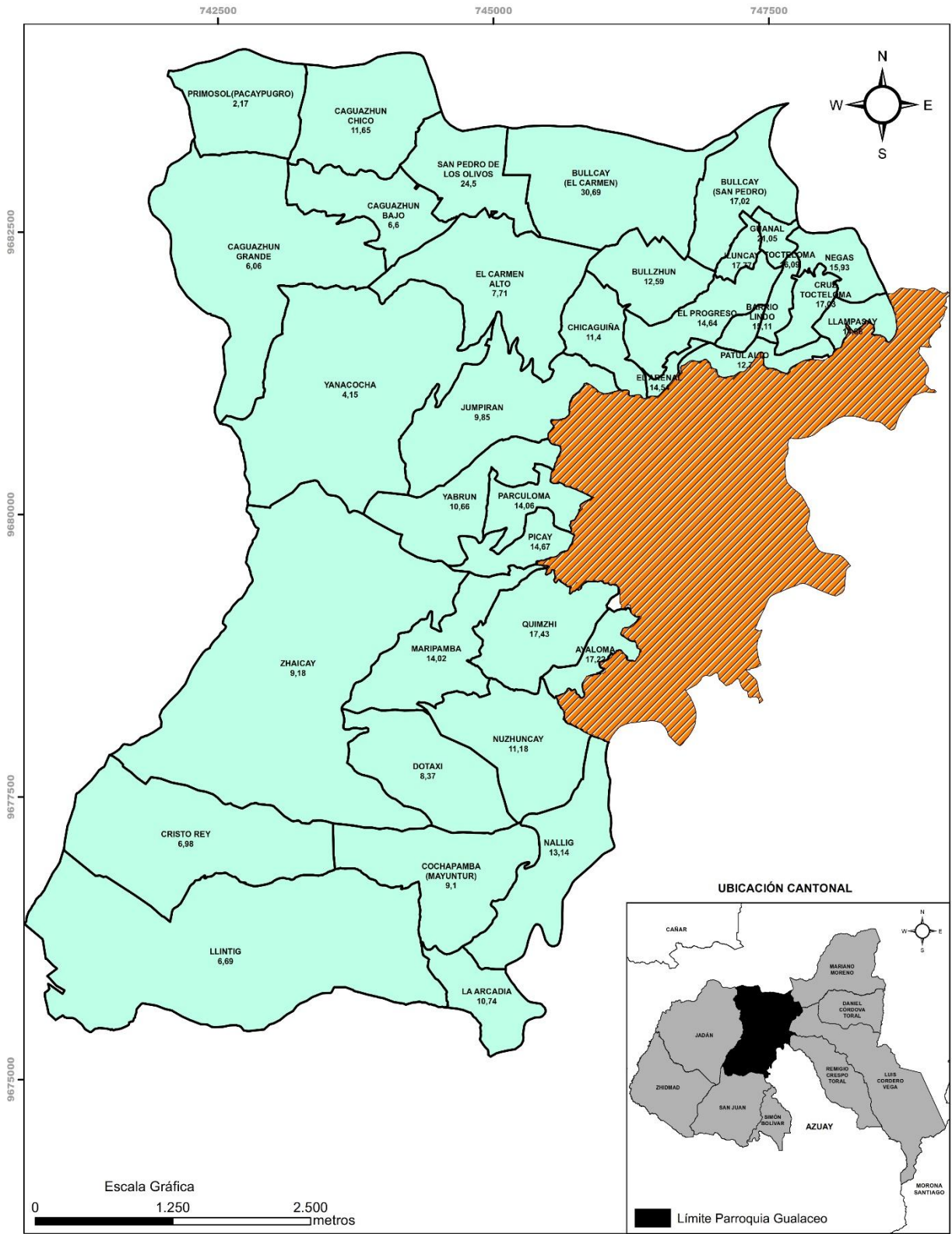
PARÁMETROS GEODÉSICOS		
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84 Datum Vertical: Zona 17 Sur		
FUENTE		
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaquío Equipo Consultor		
Escala de Trabajo 1: 3.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023
		Fecha: Dic/ 2021



CONTIENE VALOR DEL SUELO URBANO CABECERA PARROQUIAL DE ZHIDMAD		SIMBOLOGÍA Manzanas		PARÁMETROS GEODÉSICOS Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84 Datum Vertical: Zona 17 Sur		FUENTE Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaquino Equipo Consultor	
“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGISTRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY” 		Escala de Trabajo 1: 2.500		Formato de Impresión: A3		Fecha: Dic/ 2021	

ANEXO MAPAS DE VALOR DEL SUELO - ZONA RURAL

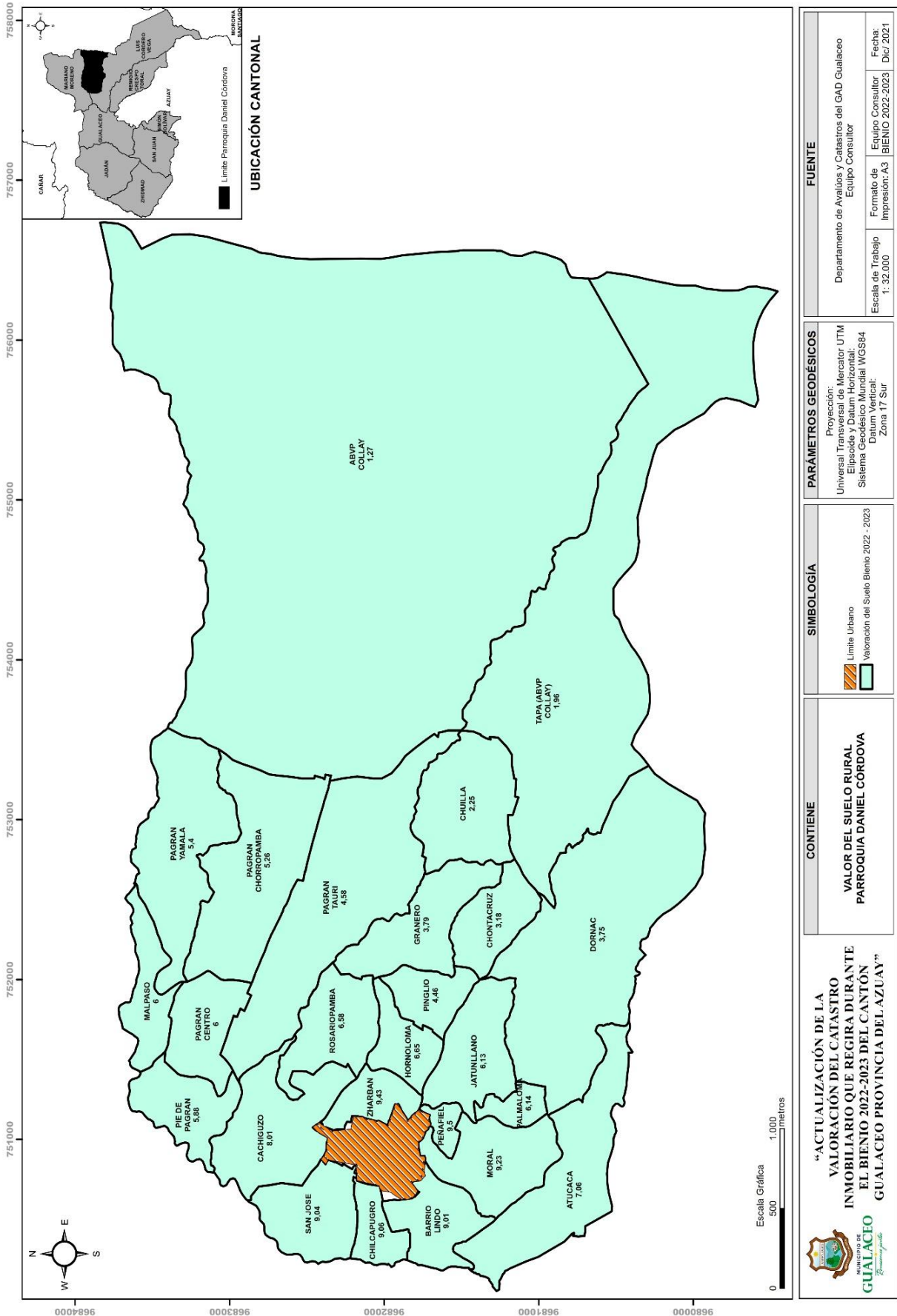


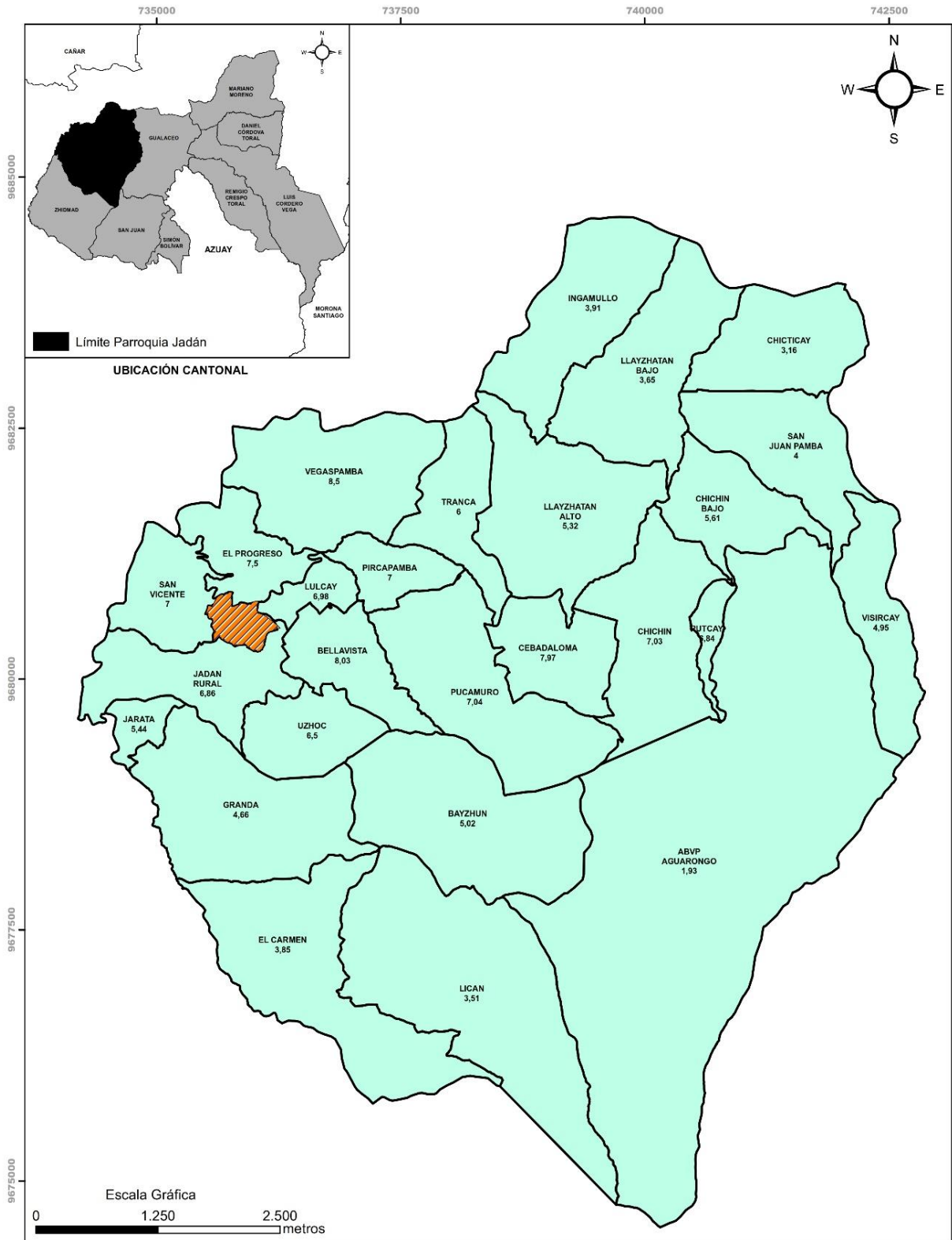


“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGISTRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE
VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA GUALACEO
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano
Valoración del Suelo Bienio 2022 - 2023

PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM			
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84			
Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo			
Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 30.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021

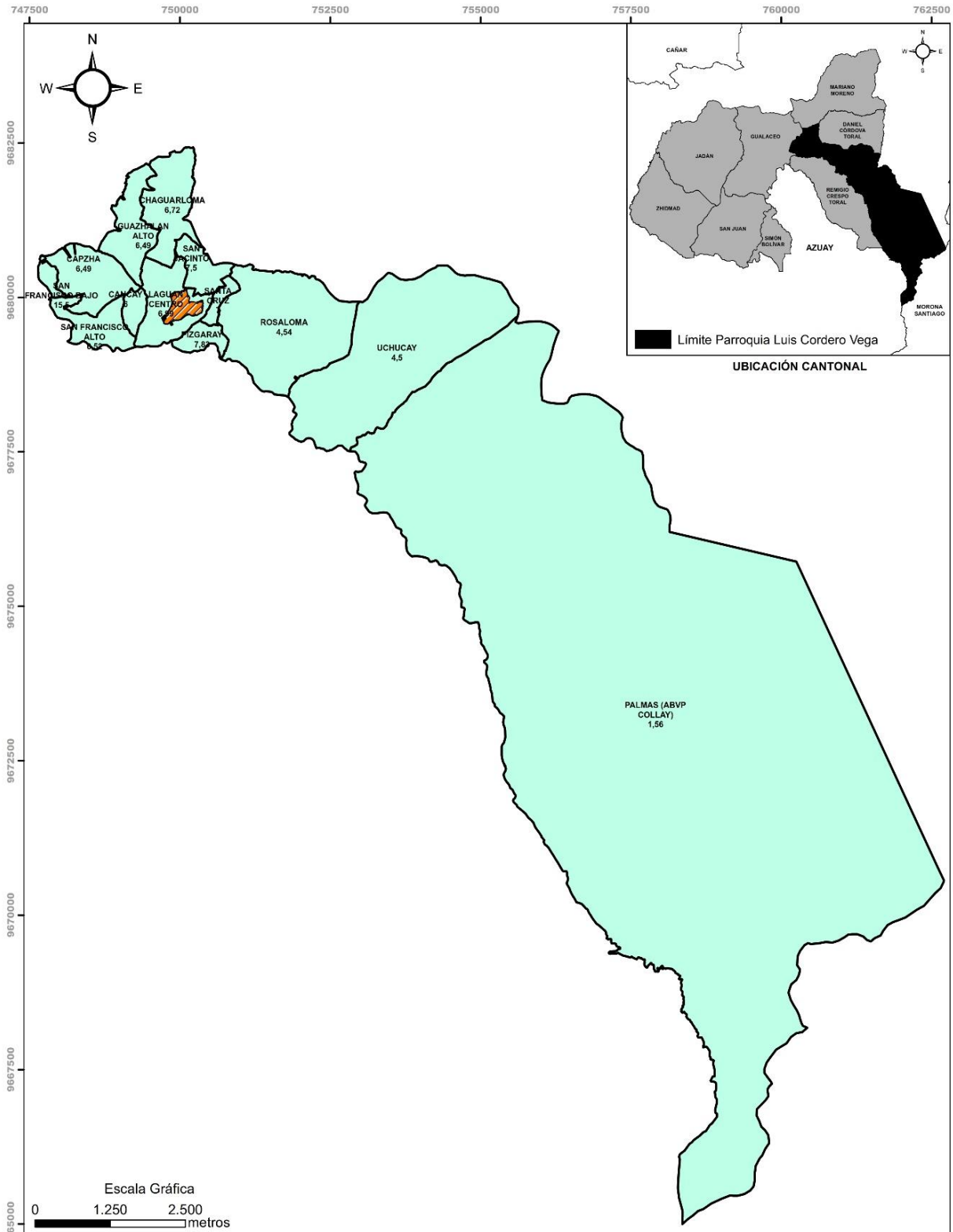




“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGIRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE
VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA JADÁN
SIMBOLOGÍA
Limite Urbano Valoración del Suelo Bienio 2022 - 2023

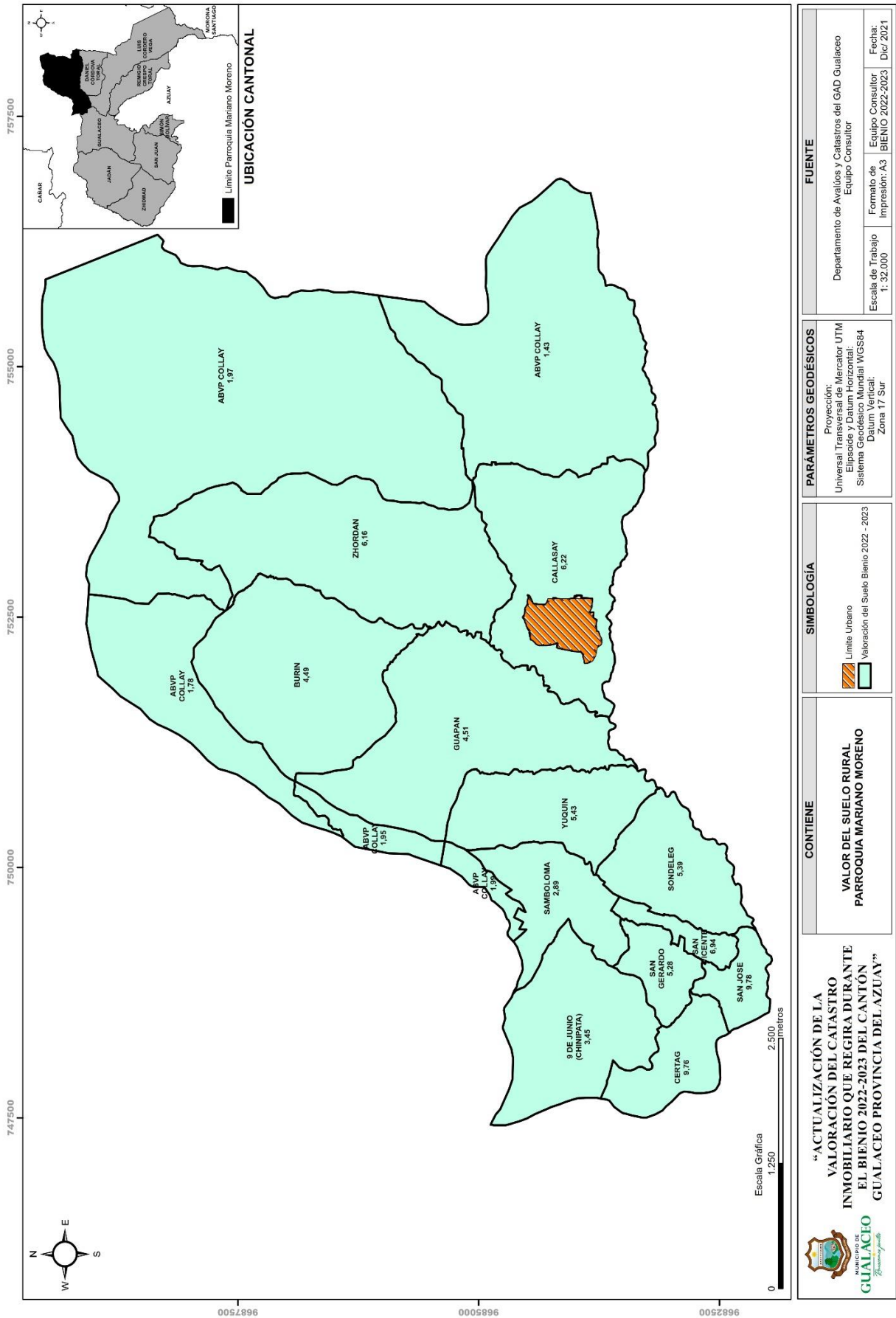
PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM			
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84			
Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 34.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021

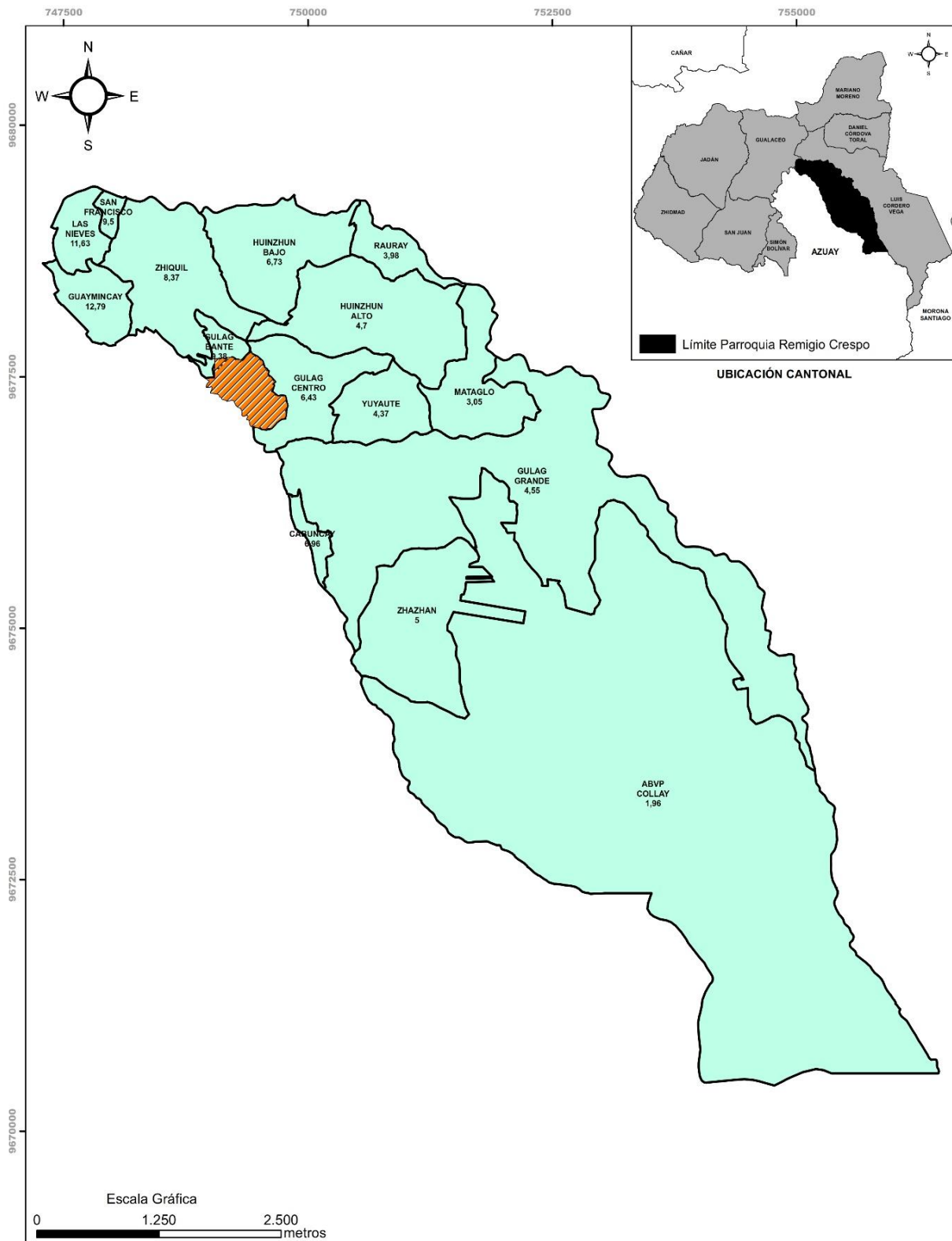


“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGISTRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE	
VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA LUIS CORDERO VEGA	
SIMBOLOGÍA	
	Limite Urbano
	Valoración del Suelo Bienio 2022 - 2023

PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84 Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 34.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021

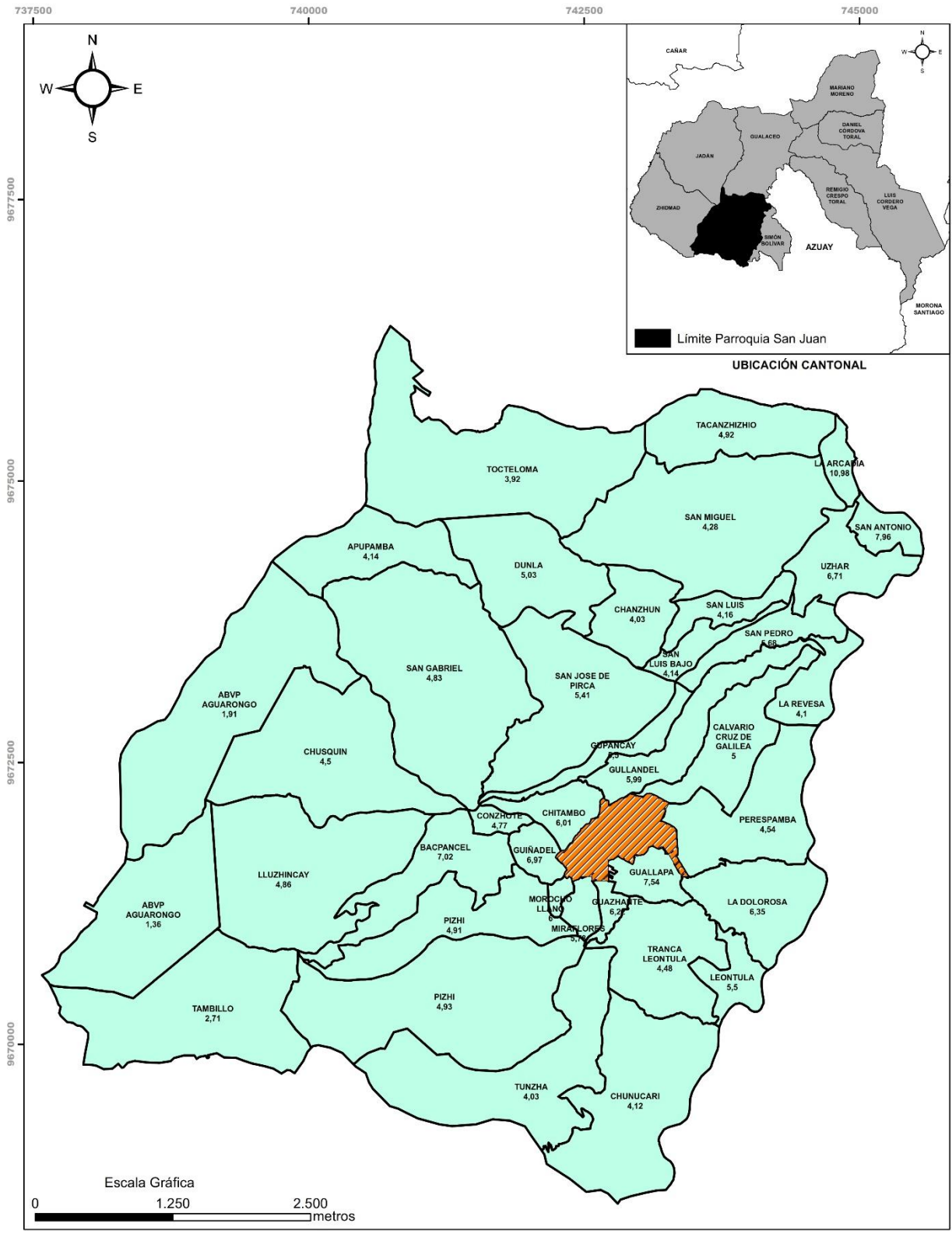




“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGIRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE
VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA REMIGIO CRESPO
SIMBOLOGÍA
Limite Urbano Valoración del Suelo Bienio 2022 - 2023

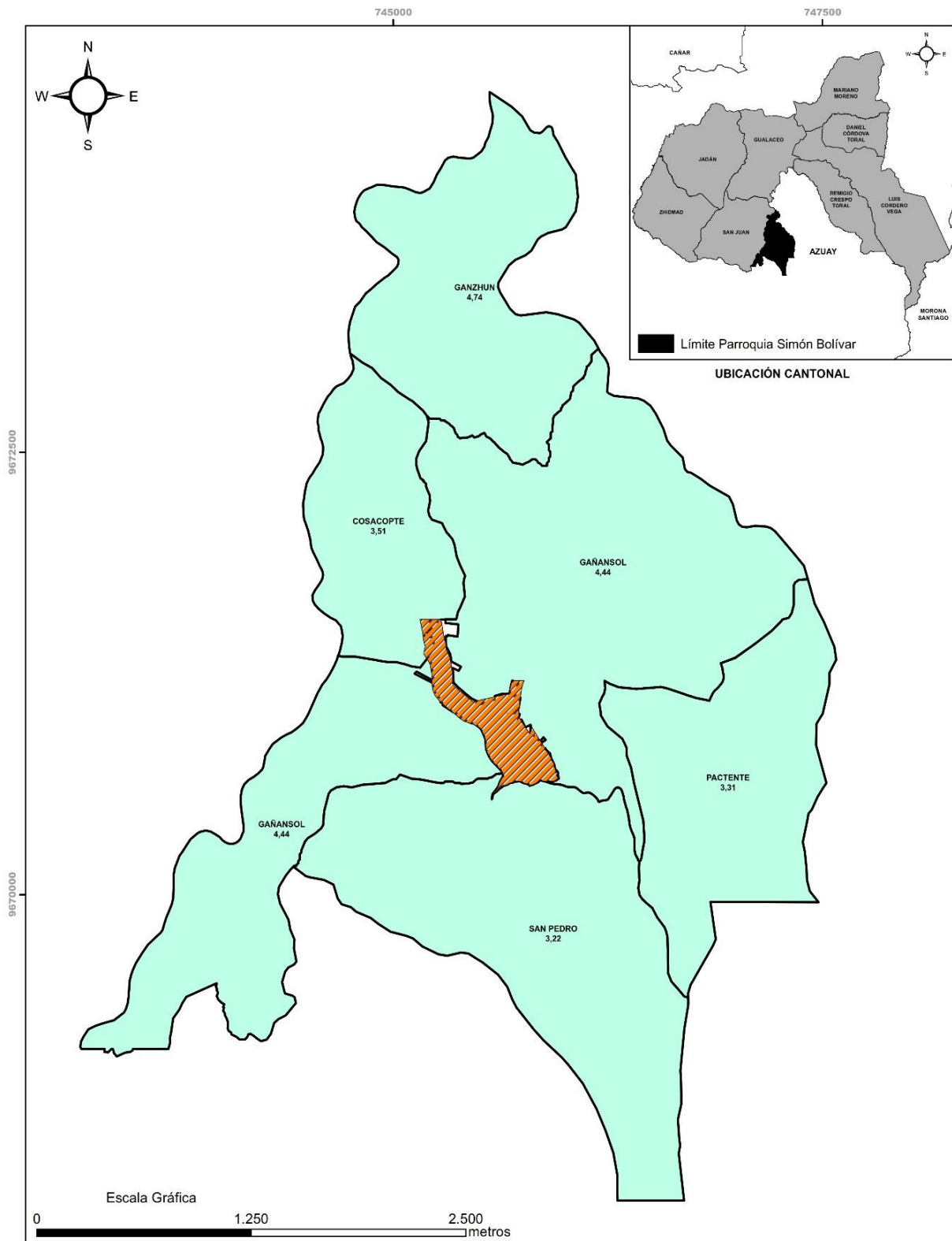
PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84 Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 34.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021



“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGIRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE	
VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA SAN JUAN	
SIMBOLOGÍA	
	Limite Urbano
	Valoración del Suelo Bienio 2022 - 2023

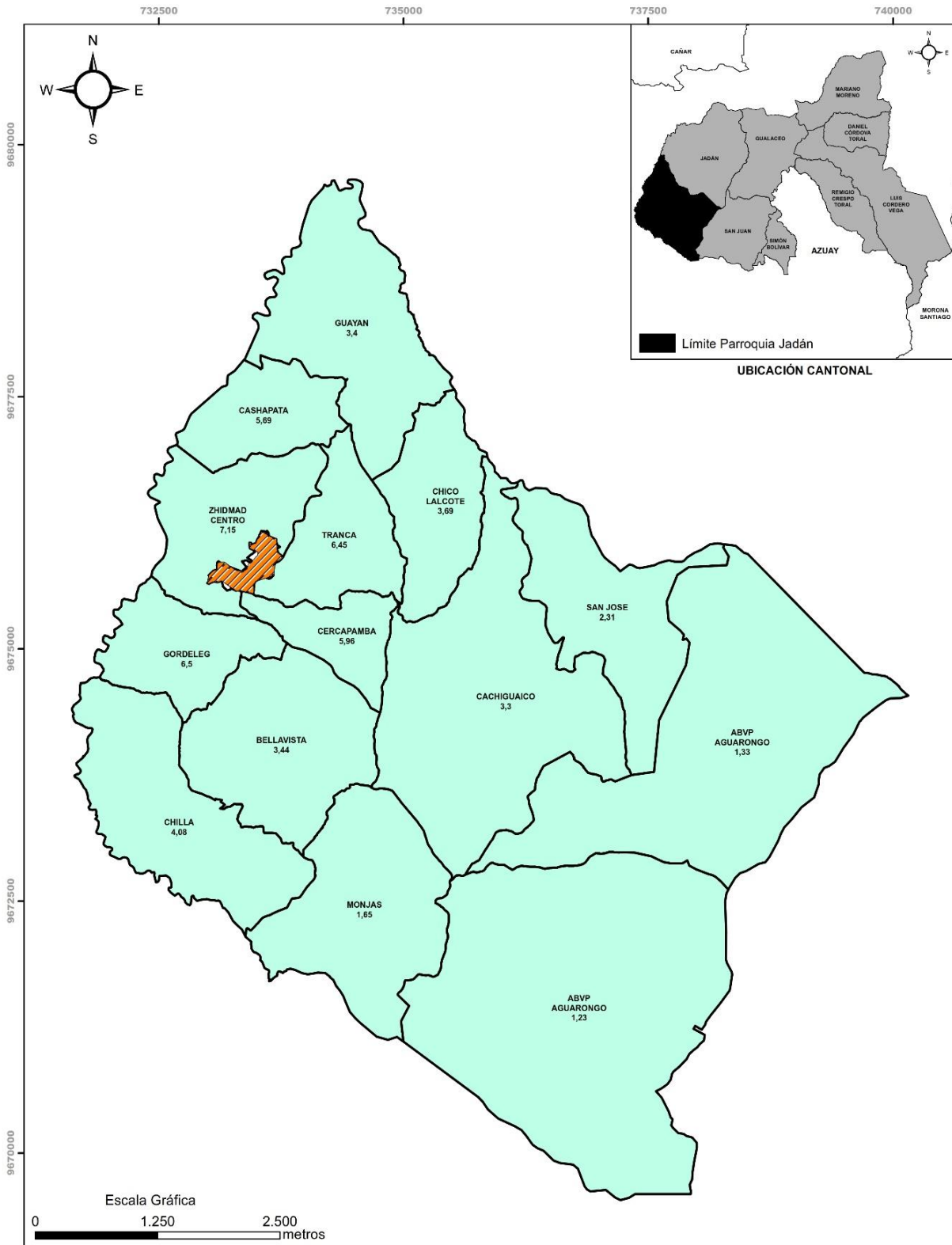
PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM			
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84			
Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo			
Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 30.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021



“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGISTRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE	
VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA SIMÓN BOLÍVAR	
SIMBOLOGÍA	
	Límite Urbano
	Valoración del Suelo Bienio 2022 - 2023

PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM			
Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84			
Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo			
Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 34.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021



“ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE REGISTRA DURANTE EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN GUALACEO PROVINCIA DEL AZUAY”

CONTIENE	
VALOR DEL SUELO RURAL PARROQUIA ZHIDMAD	
SIMBOLOGÍA	
	Límite Urbano
	Valoración del Suelo Bienio 2022 - 2023

PARÁMETROS GEODÉSICOS			
Proyección: Universal Transversal de Mercator UTM Elipsoide y Datum Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS84 Datum Vertical: Zona 17 Sur			
FUENTE			
Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Gualaceo Equipo Consultor			
Escala de Trabajo 1: 34.000	Formato de Impresión: A3	Equipo Consultor BIENIO 2022-2023	Fecha: Dic/ 2021

O-CM-GADCM-008-2021**EL CONCEJO MUNICIPAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA****CONSIDERANDO**

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 de la Ecuador 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 del Ecuador determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”*. 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 numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Carta Magna 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 del Ecuador establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de acuerdo al Art. 426 de la norma suprema señala: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley “1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el Art. 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: “a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; b. 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 Art. 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, el Art. 242 del COOTAD prescribe 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 Art. 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 Art. 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 Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 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, 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;

El Concejo Municipal, en uso de la Facultad Legislativa prevista en los Arts. 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

**“LA ORDENANZA PARA REGULAR LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN MIRA,
QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023”**

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira (GADC Mira), es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente.

Art. 2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.- La presente ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Mira.

Art. 3.- OBJETO.- La presente ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de la cabecera cantonal de Mira, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 4.- DEFINICIONES.- A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

4.1. Catastro Predial: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los

particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

4.2. Sistema Catastral Predial: Es el que comprende el inventario de la información catastral; la determinación del avalúo 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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas: Acuerdo Ministerial No. 017-20 Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración.

Art. 5.- DEL REGLAMENTO CATASTRAL.- Para los efectos de la presente ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el manual de procedimientos trámites, que se incorporan a la presente ordenanza.

Art. 6.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- Forman parte de la presente ordenanza:

1. El plano del valor del suelo urbano, en formato físico o digital;
2. Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad y otros elementos semejantes;
3. Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;
4. Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No, 017-20.

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Art. 7.- DOMINIO O PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

- a) La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.
- b) La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

- c) La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa *los* datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, *que incluye* además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registro de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.
- d) Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, el departamento de Avalúos y Catastros deberá registrar en el catastro de predios mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente, de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto, debiendo marcar como franja en conflicto hasta que se determine el lindero real.
- e) Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho.

Art. 8.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

Art. 9.- DEL REGISTRO CATASTRAL.- Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Mira, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos, que se utilizará de manera multifinilaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- a) El plano general del territorio del cantón de Mira.
- b) El plano del área urbana, con su respectiva división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- c) El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios,

nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.

- d) Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Art. 10.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinlatario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- a) **Numéricos**, en función de la clave catastral de cada predio.
- b) **Alfabéticos**, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- c) **De ubicación**, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- d) **Estadístico**, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Art. 11.- DEPENDENCIAS DEPARTAMENTALES RESPONSABLES.- Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Jefe de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

El Jefe de Avalúos y Catastros queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de la parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio, para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales.

A la Dirección Financiera, a través del Departamento de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del

impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto predial a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una Resolución expedida por la administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, a través del área de Reclamos, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos.

A la Dirección de Planificación Territorial o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Art. 12.- DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL.- La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) **El catastro de los predios:**

- **El catastro del título de dominio de los predios.-** Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- **El registro individual en la base de datos alfanumérica.-** Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;

- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).
- b) **Planos o registros cartográficos digitales.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:**
 - Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
 - Fotografías aéreas, Orto fotos geo referenciadas, y restitución cartográfica.
 - Imágenes de satélite.
 - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- c) **Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.**

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore el departamento de Avalúos y Catastro, los propietarios y poseionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GADC Mira para la actualización de la ficha catastral.

Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Departamento de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del domino o a través de medios electrónicos establecidos por el GADC Mira.

El Jefe de Avalúos y Catastro, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Art. 13.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Departamento de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión o re inclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, barrio o ciudadela, linderos,

- mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
 - Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Art. 14.- INVENTARIO CATASTRAL.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Dirección Financiera, a través de la Unidad de Comunicación o quien haga sus veces, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Mira, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2022-2023 y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art. 16.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS.- El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) **Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.-** Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) **Predio sin edificación.-** Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Art. 17.- DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Mira y el Certificado de registro de la propiedad actualizado emitido por el Registrador, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

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

Art. 18.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el GADC Mira, suministrando la siguiente información:

- a) Nombre de los contratantes.
- b) Objeto del contrato.
- c) Nombre ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- d) Descripción de la bien inmueble materia del contrato, medidas, linderos, superficie de terreno y edificación.
- e) Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- f) Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Mira.
- g) Clave catastral.
- h) Descripción de la ubicación del predio Manzana, número de lote, calles, barrio, parroquia, etc.
- i) Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes en su caso.
- j) Monto de la transacción.
- k) Tipo de transacción.

Los notarios enviarán, en medios digitales, a las oficinas de la Unidad de Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Art. 19.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los

elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del **hecho generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Régimen de propiedad.
3. Ubicación de la propiedad.
4. Titular del dominio.
5. Situación legal.
6. Descripción física.
7. Infraestructura y servicios.
8. Uso del predio.
9. Medidas y linderos.
10. Ubicación cartográfica.
11. Restricciones.
12. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial, de acuerdo a lo que dispone la ley.

Art. 20.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.- Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará *en* forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es, el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo 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;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) 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.

- f) Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta ordenanza, que se describen a continuación:

20.1. AVALÚO DEL TERRENO

- a) 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 urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.
- b) Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente ordenanza.
- c) El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.
- d) Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, 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 avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.
- e) Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Obras Públicas.

20.2. CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO.

- a) El Precio Unitario Base (PUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona o sector homogéneo, obtenido en condiciones que podrían denominarse como "normales".
- b) El PUB del suelo se referirá siempre al precio de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.
- c) El precio base unitario, es el precio por cada metro cuadrado de superficie de terreno.
- d) En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

$$VS = At \times PUB$$

En donde:

VS = Avalúo total del suelo

At = Área del terreno, en m²

PUB = Precio Unitario del suelo

- e) **Factores Exógenos, Mapa de Valores.-** Para obtener el avalúo original, o precio Base de cada Predio, se procedió a realizar un análisis exógeno de:

Cada sector del cantón, es decir se analizó los componentes generales de cada uno de los sectores, por ejemplo, las zonas de comercio, zonas de vivienda, zonas residenciales, se analizó también el tipo de vía, topografía predominante, puntos de afectación del precio (escuelas, Policía, Municipio, etc.).

Como anexo a la presente ordenanza está el mapa de Zonas homogéneas con el valor de Precio Inicial.

- f) **Factores Endógenos de Modificación del Precio Unitario Base**

Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos (o atributos) que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática:

$$VS = At \times PUB \times [Fe]$$

En donde:

VS = Avalúo total del suelo

At = Área del terreno, en m²

PUB= Precio unitario base del terreno

[Fe] = Producto de coeficientes de modificación por factores endógenos del terreno

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

$VS = At (PUBs) \times Ffte \times Ffdo \times Ftam \times Ftop \times Roe \times Ftt \times Fform \times Frrivel \times Fafee \times Fuso$

En donde:

[VS] = Valor total del lote, en \$ USA
 [At] = Área del lote, en m²

PUBs] = Precio unitario base del lote, en \$ USA (Mapa de Valor Suelo).

Factor Frente:	Ffte	Factor Tipo de Terreno:	Ftt
Factor Fondo:	Ffdo	Factor Forma:	Fform
Factor Tamaño:	Ftam	Factor Nivel:	Fnivel
Factor Topografía:	Ftop	Factor Afectación:	Fafec
Factor Localización:	Floc	Factor Uso:	Fuso

A continuación, se detalla los factores endógenos considerados para el ajuste del precio:

FACTOR FRENTE

FRENTE	FACTOR
0 A 4	0.58
4 A 8	0.82
8 A 12	0.96
12 A 20	1.00
20 A 24	1.10
24 A 28	1.18
28 A 32	1.27
32 A 36	1.34
36 A 40	1.41
MAYOR A 40	1.42

FACTOR FONDO

FONDO	FACTOR
0 A 10	0.71
10 A 20	0.97
20 A 40	1.00
40 A 50	0.89
50 A 60	0.82
60 A 70	0.76
70 A 80	0.71
80 A 90	0.67
90 A 100	0.62
MAYOR A 100	0.63

FACTOR TAMAÑO

FACTOR AREA DEL LOTE		FACTOR
MIN (m)	MAX (m)	
1	400	1.00
400	600	0.99
600	900	0.98
900	1200	0.97
1200	2200	0.96
2200	4500	0.95
4500	EN ADELANTE	0.94

FACTOR TOPOGRAFÍA

FACTOR	FACTOR
Plano	1.00
Inclinada Ascendente	0.98
Inclinada Descendente	0.97

FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA		FACTOR
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	BIFRONTAL	1.03
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CABECERA	1.06
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CRUZ	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN PASAJE	0.98

LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	ENT	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	ESQUINERO	1.05
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERIOR	0.97
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERMEDIO	1.01
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	MANZANERO	1.07
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	TRIÁNGULO	1.00

FACTOR TIPO DE TERRENO

TIPO TERRENO	FACTOR
INUNDABLE	0.99
CIENEGOSO	0.97
SECO	1.00
HUMEDO	0.98

FACTOR FORMA

FORMA DEL TERRENO	FACTOR
Regular	1.00
Irregular	0.98
Muy Irregular	0.97

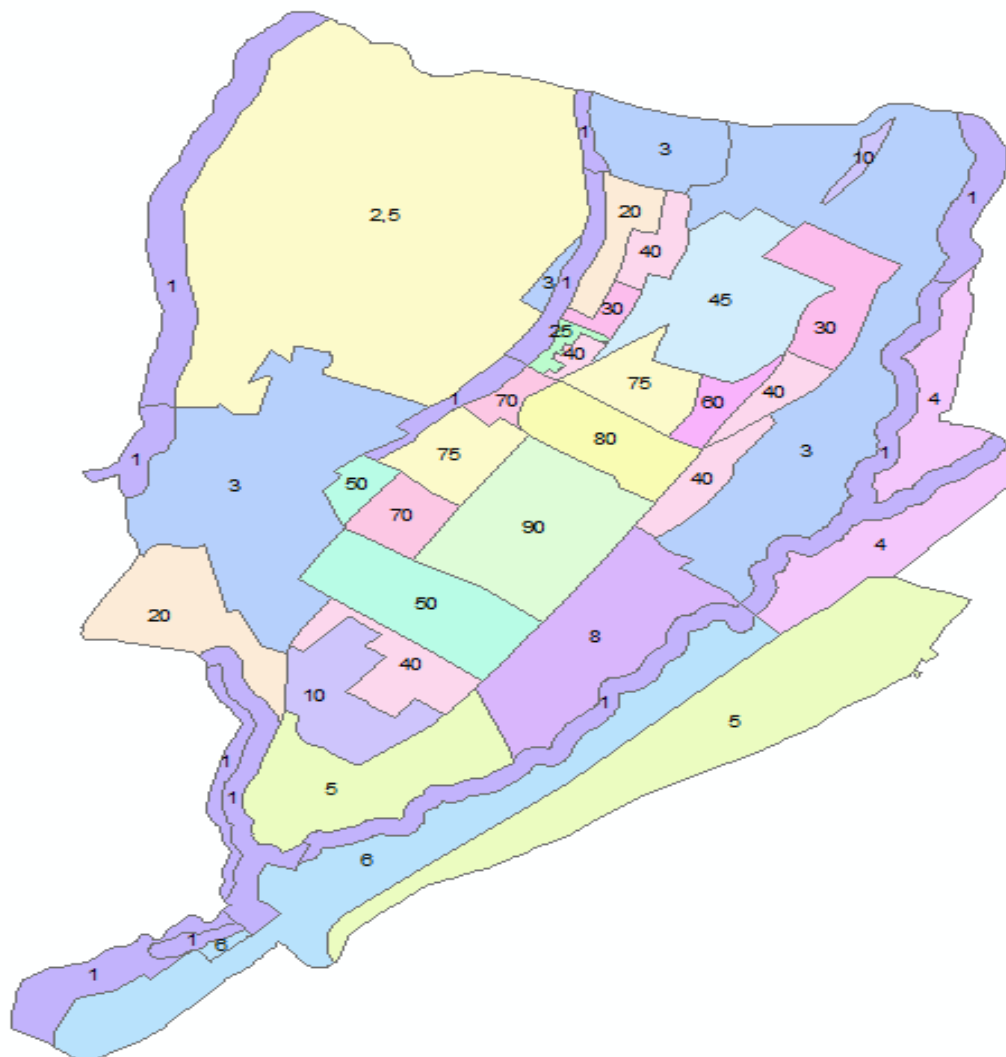
FACTOR NIVEL

FACTOR NIVEL TERRENO	FACTOR
A Nivel	1.00
Sobre Nivel	0.97
Bajo Nivel	0.98

FACTOR USO

FACTORES DE MODIFICACIÓN POR EL USO DEL LOTE	
USO DEL LOTE	FACTOR
AGRÍCOLA	1.05
ARTESANAL	1.20
COMERCIAL	1.15
CULTO	1.15
CULTURAL	1.10
DIPLOMÁTICO	1.25
DIVERSIÓN - ENTRETENIMIENTO	1.00
EDIFICIO DE HOTEL	1.25
EDUCACIÓN INICIAL-PRIMARIA-SECUNDARIA	1.15
EDUCACIÓN SUPERIOR	1.15
HOSPEDAJE	1.25
INDUSTRIAL	1.15
MILITAR	1.10
OTRO	1.00
RECREATIVO - DEPORTIVO	1.10
RESIDENCIAL	1.00
SALUD	1.20
SERVICIOS PRIVADOS	1.15
SERVICIOS PÚBLICOS	1.10
SIN FINES DE LUCRO	1.00
SIN USO	1.00
TURISMO	1.25

Mapa de Zonas Valorativas



20.3. AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de

valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

20.4. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición.- El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción. Es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

La Depreciación.- Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

FÓRMULA GENERAL VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN

El avalúo de una edificación se expresa con la fórmula:

$$VT = (A \times (PU \text{ _Tipología}) \times Fuso \times Fac \times Finst \times FD \times Fetc \times Fcons) + VA+IE$$

En donde:

[VT]	= Valor total de la edificación
[A]	= Área de la edificación a avaluar
[PU_Tipología]	=Precio Unitario Base (en función de cada tipología)
[Fuso]	= Factor por uso de la edificación
[Fac]	= Factor por acabados
[Finst]	= Factor por instalaciones
[D]	= Factor de Depreciación
[Fetc]	= Factor por etapa de construcción.
[Fcons]	= Factor por conservación de la edificación
[VA]	= Obra Complementaria o Adicionales Constructivos*
[IE]	= Instalaciones Especiales*

*Estos incluyen factores de ajuste

Tipologías constructivas y precios unitarios de construcción terminada

Para cada tipología constructiva se ponderará un costo directo por metro cuadrado de sus elementos que conforman la estructura. En los precios unitarios de esta tabla considerarán la edificación terminada e incluyen los acabados en una participación porcentual al avalúo de la estructura. De acuerdo a la calificación tipológica de la edificación, se aplicará una tabla de tipologías y precios unitarios.

Para realizar la actualización de la valoración masiva urbana, se aplica el IPC (Índice de Precios al Consumidor) a todas las edificaciones dentro del área urbana del cantón.

	NACIONAL	
sep-21	105,5800	IPC ACTUAL

sep-18	105,5000	IPC INICIAL
IPC	1,0008	FACTOR DE AJUSTE

TABLA DE TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2				
TIPOLOGÍAS		A	B	C
		1-2 PLANTAS	3-4 PLANTAS	5 o MAS PLANTAS
T1	Hormigón	220.18	300.24	380.30
T2	Acero/Hierro/Cercha/Metal	210.17	250.20	0.00
T3	Ladrillo/Bloque/Tapia/Adobe/Piedra	80.06	90.07	0.00
T4	Madera	60.05	70.06	0.00
T5	Mixta / Hormigón	180.14	220.18	250.20
T6	Mixta / Madera	160.13	280.14	0.00
T7	Mixta/metal/hormigón	190.15	230.18	320.26

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicará, para cada elemento constructivo terminado y consignado en la ficha catastral.

Factores de modificación por uso de la edificación

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva para uno y dos pisos, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico.

USO	Factor
BAR	1.00
CENTRO DE SALUD	1.00
FUNDACIONES	1.00
MALECÓN	1.00
MUSEO	1.00
ORFANATO	1.00
ORGANISMOS INTERNACIONALES	1.00
PLAZA DE TOROS	1.00
PORQUERIZA	1.00
RECINTO MILITAR	1.00
RECINTO POLICIAL	1.00
SALA COMUNAL	1.00
SALA DE CINE	1.00
SALA DE ORDEÑO	1.00
SALÓN DE EVENTOS	1.00

UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1.00
AEROPUERTO	1.00
ALMACÉN - COMERCIO MENOR	1.00
AUDITORIO	1.05
AULA	1.00
BALCÓN - TERRAZA	1.00
BANCO - FINANCIERA	1.40
BATERÍA SANITARIA	1.00
BODEGA	1.20
BODEGA COMERCIAL - INDUSTRIAL	1.20
CASA	1.00
CASA BARRIAL	1.00
CEMENTERIO	1.00
CENTRO COMERCIAL	1.00
CENTRO CULTURAL	1.00
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1.00
CENTRO DE EDUCACIÓN INICIAL	1.00
CLÍNICA	1.00
COMERCIO ESPECIALIZADO	1.20
CONVENTO	1.30
CUARTO DE MAQUINAS	1.10
DEPARTAMENTO	1.00
DISCOTECA	1.00
ESCENARIO DEPORTIVO	1.40
ESTACIÓN DE BOMBEROS	1.00
FUNERARIA	1.20
GARITA - GUARDIANÍA	1.00
GALPÓN	1.10
GASOLINERA	1.40
GIMNASIO	1.00
HOSPITAL	1.22
HOSTAL	1.20
HOSTERÍA	1.20
HOTEL	1.20
IGLESIA - CAPILLA	1.30
KARAOKE	1.00
LAVANDERÍA	1.00
LAVANDERÍA - SECADO	1.00
MERCADO	1.20
MIRADOR	1.00
MOTEL	1.20

NAVE INDUSTRIAL	1.25
OFICINA	1.20
OTRO	1.00
PARQUEADERO CUBIERTO	1.05
PARQUEADERO DESCUBIERTO	1.05
PATIO - JARDÍN	1.00
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	1.00
RECLUSORIO	1.00
RESTAURANTE	1.20
RETEN POLICIAL	1.00
SALA DE CULTO	1.30
SAUNA - TURCO - HIDROMASAJE	1.00
SIN USO	1.00
TERMINAL TERRESTRE	1.00
VIVERO	1.25
VIVIENDA Y COMERCIO	1.00

TIPO DE ACABADO	
LUJO	1.20
BUENO	1.10
ECONÓMICO	1.00
BÁSICO-TRADICIONAL	0.90
NO TIENE	0.80

Factor por instalaciones

En este factor se unificaron las instalaciones tanto eléctricas como sanitarias esta tomado de la ficha catastral.

Instalaciones edificaciones	
RANGOS	FACTOR
0-1	1.01
1-2	1.02
2-4	1.03
4-5	1.05
5 - en adelante	1.06

Factor por etapa de construcción

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se tomara de la ficha catastral.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
TERMINADA	1.00
EN ESTRUCTURA	0.50
EN ACABADOS	0.90
SIN MODIFICACIÓN	1.00
RECONSTRUIDA	0.95
ABANDONADA	1.00

Factor de depreciación por estado de conservación

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$Fd = [1 - \left[\left(\frac{E}{Vt} \right) + \left(\frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0,5]$$

Donde:

Fd = Factor de depreciación.

E = Edad de la construcción.

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura.

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción.

Año Actual = Dato del sistema.

Año Construcción = Dato Censo Predial.

Nota: Si la construcción ha tenido un proceso de remodelación se debe poner ese año para la edad de la construcción (año de construcción). Este dato de año de construcción se tomará de los datos levantados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente tabla:

FACTOR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALO	0.85
OBSOLETO	0.10
*Se consideran nuevas las edificaciones construidas en los últimos dos años.	

Vida útil de las edificaciones y valor residual

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la Tipologías definidas anteriormente.

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

ESTIMACIÓN DE VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL- TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	DESCRIPCIÓN	AÑOS	RESIDUAL
T1	Hormigón	80	10%
T2	Acero/Hierro/Cercha/Metal	80	10%
T3	Ladrillo	50	10%
	Bloque	30	
	Tapia	80	
	Adobe	80	
	Piedra	100	
T4	Madera	50	10%
T5	Mixta Hormigón	80	10%
T6	Mixta / Madera	50	10%
T7	Mixta/metal/hormigón	80	10%

Instalaciones especiales

El valor de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral y con estos se elaboró una tabla de costos.

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES			
NUMERO	TIPO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	UNIDAD	\$450.00
2	SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	\$500.00
3	SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	\$300.00
4	ASCENSOR	UNIDAD	\$20,000.0
5	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	\$200.00
6	OTRO	UNIDAD	\$1.00

Valor por adicionales constructivos

El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y MEJORAS		
MEJORA	UNIDAD	V. UNITARIO
ASADERO O BBQ	M2	30
ASCENSOR	U	20000
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED NATURAL	M2	90
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED SINTÉTICO	M2	80
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	M2	35
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	M2	50
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	U	200
CERRAMIENTO DE ADOBE	M	30
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	M	50
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	M	40
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	M	25
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	M	40
CISTERNA	M3	800
MURO DE PIEDRA	M	60
PISCINA CUBIERTA	M2	350
PISCINA DESCUBIERTA	M2	250
PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	U	800
PORTÓN AUTOMÁTICO DE MADERA - HIERRO	U	900
RESERVORIO	M2	600
SISTEMA CONTRA INCENDIO	U	500
SISTEMA DE TRANSMISIÓN	U	400
SISTEMA DE TRASMISIÓN SATELITAL	U	450
SISTEMA DE VIGILANCIA	U	300

TÍTULO IV**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO**

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL.- Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Mira.

Art. 22.- TRIBUTO APLICABLE.- Los predios del cantón Mira están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el COOTAD.

Art. 23.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto predial es el GADC Mira.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Mira.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de *los* demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a

dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios *que* no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 25.- ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL. - La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Mira, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y los departamentos de Rentas y de Tesorería.

Art. 26.- AVALÚO IMPONIBLE.- El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza. El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Jefe de Avalúos y catastros, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de los departamentos de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte de aplicar las tarifas de 0.93 por mil del Avalúo, (banda impositiva = 0.93 x 1000).

Tabla tributaria

UR-TB-2022-0093	0,0009300	0,0009301	400,00	0	✎ 🗑
Rango Inicial	Rango Final	Fracción Básica	Fracción Excedente		
0,00	0,00	0,0000000	0,0000000		
0,01	99999999,00	0,0009300	0,0009300		
99999999,01		0,0009301			
+ Agregar					

Art. 28.- RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%00) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado;
- d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro; y,
- f) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.
- g) Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

CAPÍTULO III

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Dependiendo de cada Municipio se podría establecer los siguientes tributos adicionales y su valor.

Art. 29.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) **Tasa por servicios administrativos.-** El valor de esta tasa anual es de 3.00 USD por cada unidad predial;
- b) **Tasa por servicio de mantenimiento catastral.-** El valor de esta tasa anual es de 0.50 USD por cada unidad predial;
- c) **Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.-** El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la ley contra incendios.

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

CAPÍTULO IV DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 30.- EXENCIONES DE LOS IMPUESTOS.- Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

- 1.1. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- 1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- 1.3. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

- 1.4. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a

organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.

1.5. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal (Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

2. Exenciones Temporales. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.

2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

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

Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.

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

Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

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

- a) Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.
- b) No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

- c) Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- a) Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
- b) Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- c) Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.
- d) Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del rubro del impuesto predial urbano.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 30 de noviembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

CAPÍTULO V DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 31.- EMISION DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito

respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GADC Mira, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio(s) Valor de las deducciones de cada predio.
8. Avalúo imponible de cada predio.
9. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
10. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
11. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
12. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 32.- RECIBOS PROVISIONALES.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior. Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 33.

Art. 33.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES.- Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos

precedentes, el Jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 34.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la oficina de recaudación Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito. En este caso, el pago se realizará a base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

Art. 35.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera Quincena de Enero	10%
Segunda Quincena de Enero	9%
Primera Quincena de Febrero	8%
Segunda Quincena de	7%
Primera Quincena de Marzo	6%
Segunda Quincena de Marzo	5%
Primera Quincena de Abril	4%
Segunda Quincena de Abril	3%
Primera Quincena de Mayo	3%
Segunda Quincena de Mayo	2%
Primera Quincena de Junio	2%
Segunda Quincena de Junio	1%

Art. 36.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual de acuerdo a lo que dicta la ley.

Art. 37.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, (de manera trimestral) el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos. Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal.

Art. 38.- INTERÉS DE MORA.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 39.- COACTIVA.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Art. 40.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Art. 41.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN MIRA.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Mira. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.

4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

CAPÍTULO VI DE LOS RECLAMOS

Art. 42.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Art. 43.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Jefe de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefe de Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 44.- DE LAS INSPECCIONES.- Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por el Departamento de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 45.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.-

Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Mira, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
 - a) Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Departamento de Avalúos y Catastros.
 - b) Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
 - c) Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
 - d) Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GADC Mira solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

- Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

- a) Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior.
- b) Particiones entre condóminos.
- c) Adjudicaciones por remate y otras causas.
- d) Hipotecas que hubieren autorizado.
- e) Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que determine la Unidad de Avalúos y Catastros.

Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Art. 46.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización del Departamento de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación y los requisitos que fueran necesarios para actualizar la base de catastros.

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

- a) Levantamiento planimétrico en físico y digital debidamente aprobado por el GADC-MIRA.
- b) No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira.
- c) Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones con el plano debidamente aprobado por el GAD-MIRA; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados.
- d) Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el Departamento de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y

el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

- e) Si después de entrega la información del propietario, se verifica que es real la diferencia de área o superficie del predio y difiere de lo que consta en su escritura, el contribuyente deberá seguir los trámites necesarios para aclarar o subsanar este error en el título escriturario.

Art. 47.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.

Todo levantamiento Planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 Zona 17 sur y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en físico en formato A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además de la digital en un dispositivo de disco compacto con plano georeferenciado en formato SIG o CAD.

Art. 48.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o la Departamento de Avalúos y Catastros otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

- a) La Departamento de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:
 1. Certificado de No adeudar al Gobierno Municipal.
 2. Plano de desmembración aprobado por el GADC-MIRA, dependiendo *si la* certificación otorgada es total o parcial.
 3. Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite.
- b) Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Departamento de Avalúos y Catastros entregará la certificación solicitada dentro del término *de* las 24 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.
- c) La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el

Registro catastral, aprobados mediante la presente ordenanza por el Concejo Cantonal de Mira. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo al Manual de Políticas y Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Departamento de Avalúos y Catastros, aprobado.

Art. 49.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el Departamento de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Art. 50.- FACULTAD SANCIONADORA DEL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.- El Jefe de Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

- a. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general.
- b. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
- c. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
- d. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Art. 51.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Art. 52.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Jefe de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

DISPOSICIONES TRANSITORIA

Primera: Para el bienio 2022 – 2023 no se realizará el cobro del impuesto al solar no edificado (Tomando en consideración el aspecto socio económico consecuencia de la Pandemia).

DISPOSICIONES GENERALES

Primera: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo de certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido del departamento de Avalúos y Catastros.

Segunda: De acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) aprobado, se propone cambiar el límite urbano de la cabecera cantonal, por lo que para efectos de catastro, se considera mantener el actual límite urbano por el bienio 2022-2023.

Tercera: Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la

Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.


Cuarta: Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera: La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, tal como lo dispone el Art. 324 del COOTAD; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2022-2023.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, a los veintiún días del mes de diciembre de 2021.

 Firmado electrónicamente por:
**JOHNNY ALBINO
GARRIDO PULE**
Ing. Johnny Garrido
ALCALDE DEL CANTÓN MIRA
 GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
ALCALDÍA

 Firmado electrónicamente por:
**BELEN
ALEJANDRA
MOLINA PULE**
Abg. Belén Molina
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 DEL CANTÓN MIRA
SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico: Que la “LA ORDENANZA PARA REGULAR LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN MIRA, QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, en dos sesiones ordinarias realizadas los días 15 y 21 de diciembre de dos mil veintiuno.

Mira, 21 de diciembre de 2021.

Lo certifico.-

 Firmado electrónicamente por:
**BELEN
ALEJANDRA
MOLINA PULE**
Abg. Belén Molina
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
 SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- En Mira, el 23 de diciembre de 2021, a las 15h30.- De conformidad con el Art. 322 inciso 4^{to} del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, una vez aprobada por el Órgano Legislativo, remito el original y copias de la presente ordenanza al Ing. Johnny Garrido-Alcalde del cantón Mira, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.

Lo certifico.-



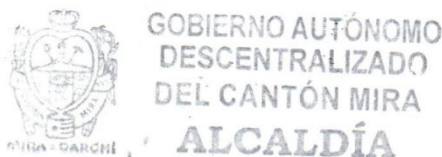
Abg. Belén Molina
SECRETARIA GENERAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- Mira, a los 29 días del mes de diciembre de dos mil veintiuno, a las 08h40 pm.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, a la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, **SANCIONO** la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría General ejecútense y envíese al Registro Oficial para su publicación, conforme lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- **Cúmplase.-**



Ing. Johnny Garrido
ALCALDE DEL CANTÓN MIRA



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- Certifico: Que el Ing. Johnny Garrido, en su calidad de

Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, firmó y sancionó la **“LA ORDENANZA PARA REGULAR LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN MIRA, QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023”**, a los 29 días del mes de diciembre de 2021.

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:

**BELEN
ALEJANDRA
MOLINA PULE**

Abg. Belén Molina

SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



MIRA - CARCHI

DEL CANTÓN MIRA
SECRETARÍA GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.