

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

006-GADMA-2023 Cantón Archidona: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025.....	2
- Cantón Santa Cruz: Que regula la formación del catastro, su valoración y la determinación de los impuestos a los predios urbanos y rurales, para el bienio 2024 - 2025	39

ORDENANZAS PROVINCIALES:

09-CPO-GADPO-2023 Gobierno Provincial de Orellana: Que expide la tercera reforma a la Ordenanza del presupuesto general participativo, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2023	83
12-CPO-GADPO-2023 Gobierno Provincial de Orellana: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza de creación del Centro para Grupos de Atención Prioritaria "CEGAP"	87

ORDENANZA Nro. 006-GADMA-2023

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE ARCHIDONA



DICIEMBRE-2023

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 (GADM), 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 GADM 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 la normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

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 ibidem: “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 ibidem 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 ibidem 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: I) 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 ibidem 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 riegos, 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 ibidem, 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 ibidem 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 ibidem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el 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 ibidem 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, 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;

Que, mediante Memorando Nro. 0013-GADMA-CM-2023-M, de fecha 04 de diciembre de 2023, suscrito por la Dra. Rosa María Alvarado Tanguila – Concejal y Presidenta de la Comisión Permanente de Planificación Ordenamiento Territorial y Presupuesto, dirigido a la Lcda. Amada Grefa Alcaldesa del GADMA, pone en conocimiento el Proyecto de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025, para el primer debate en la Sesión de Concejo Municipal;

Que, mediante Providencia Nro. GADMA-SGC-2023-0054-P, de fecha 04 de diciembre de 2023, suscrito por el Abg. Félix Grefa – Secretario General del GADMA se convoca a Sesión Ordinaria No. 028, señalado para el 06 de diciembre del 2023, se establece en el punto Quinto. - PRIMER DEBATE: PROYECTO DE 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 2024-2025;

Que, en Sesión Ordinaria No. 028 del 06 de diciembre del 2023, el Concejo Municipal en pleno resuelve: APROBAR EN PRIMER INSTANCIA EL PROYECTO DE 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 2024 – 2025;

Que, mediante Memorando Nro. GADMA-CM-2023-0405-M, de fecha 18 de diciembre de 2023, suscrito por la Dra. Rosa Alvarado - Concejal y Presidenta de la Comisión Permanente de Planificación. Ordenamiento Territorial y Presupuesto, remite la Resolución y Acta Nro. 009 de la Comisión y solicita se incluya en el orden del día para sesión de concejo;

Que, mediante Providencia Nro. GADMA-SGC-2023-0057-P, de fecha 26 de diciembre de 2023, suscrito por el Abg. Félix Grefa – Secretario General del GADMA se convoca a Sesión Ordinaria No. 031, señalado para el miércoles 27 de diciembre del 2023, se establece en el punto sexto. – CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL

INFORME JURÍDICO NRO. 060 SOBRE EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025; PARA EL SEGUNDO DEBATE DEL PLENO DEL CONSEJO MUNICIPAL, PARA EL TRATAMIENTO EN SEGUNDO DEBATE;

Que, en Sesión Ordinaria No. 031 del 27 de diciembre del 2023, el Concejo Municipal en pleno resuelve: APROBAR EN SEGUNDA Y DEFINITIVA INSTANCIA EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

En 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, se resuelve expedir la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA

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, para el bienio 2024 – 2025.

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Archidona.

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 público 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:

a) 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 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 MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que 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:

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 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 - sólo de propiedad, 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; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - 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 Archidona.

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 con el Art. 392 del COOTAD, 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.

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

Art. 15.- ADICIONAL 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 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:

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

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. – Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y 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. -

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

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

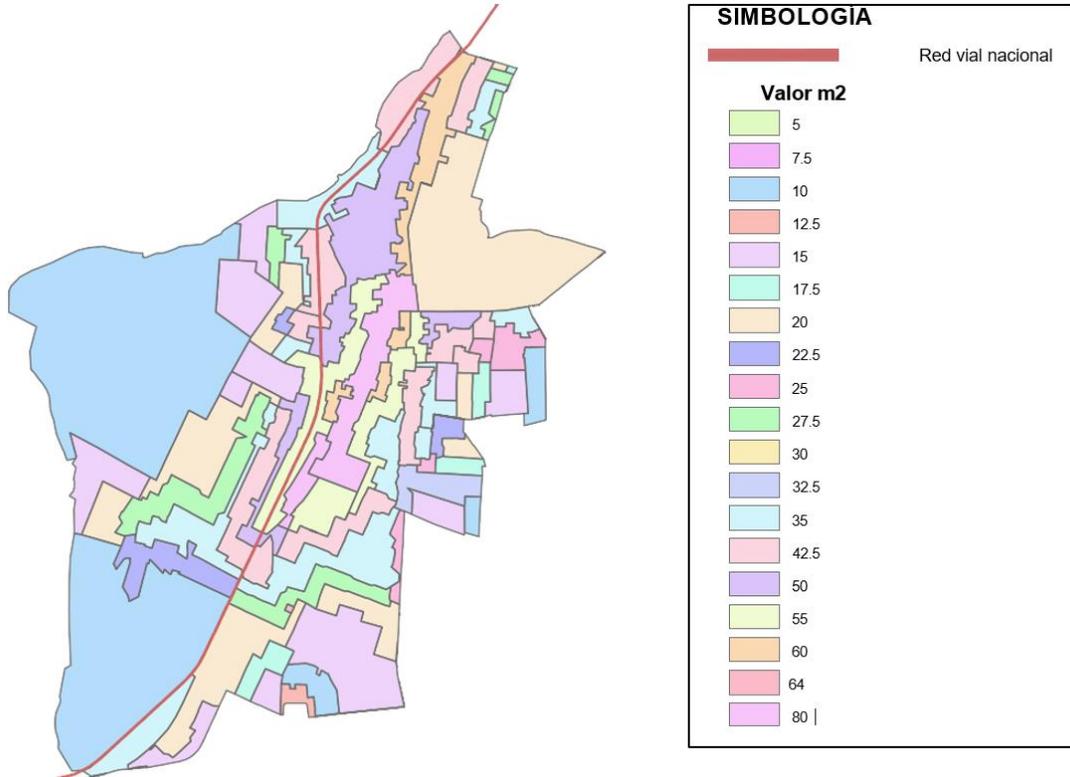
El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Además, presenta el análisis de:

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

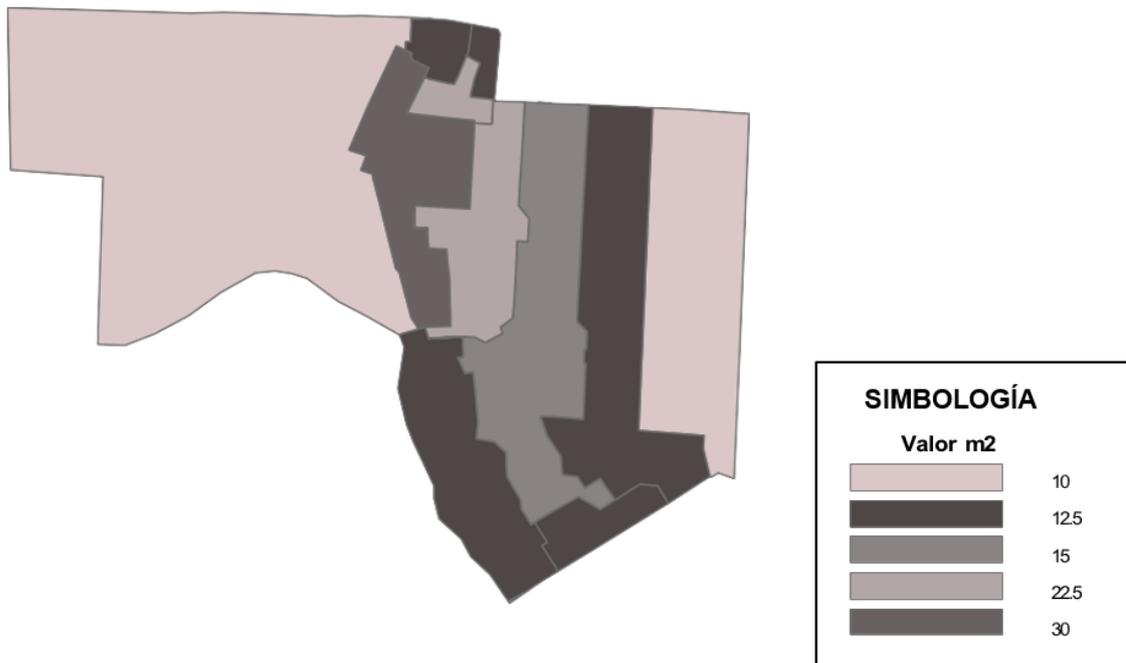
Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

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

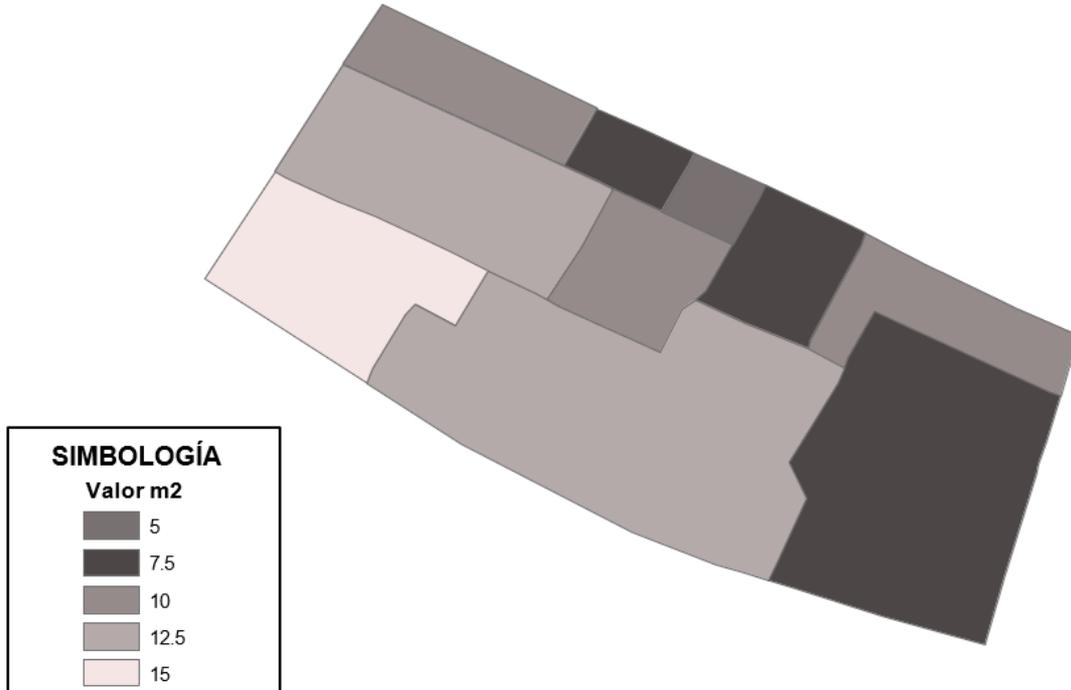
VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025 ÁREA URBANA DE ARCHIDONA



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025 ÁREA URBANA DE COTUNDO



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025 ÁREA URBANA DE SAN PABLO DE USHPAYACU



Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la normativa municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO	COEFICIENTE
1.1.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	
En cabecera	1.0
En pasaje	0.6
Esquinero	1.0
Interior	0.6
Intermedio	0.8
Manzanero	0.8

1.2.- TOPOGRAFÍA	
Accidentado	0.5
A nivel	1.0
Bajo nivel	0.8
Escarpado	0.6
Sobre nivel	0.9
2.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	COEFICIENTE
2.1.- USO DE VÍAS	
Aceras	0.0
Bordillos	0.0
Camino herradura	0.0
Peatonal	0.0
Vehicular	0.0
2.2.- MATERIAL VIAL	
Adoquín	1.1
Asfalto	1.25
Hormigón	1.25
Lastre/Piedra	0.63
Otro	0.25
Tierra	0.25
2.3.- RED DE AGUA	
Agua potable	0.0
Conexión domiciliaria	0.0
Medidor	0.0
No tiene	0.0
Red pública	0.0
2.4. ALCANTARILLADO	
Alcantarillado pluvial	0.0
Alcantarillado sanitario	0.0
Conexión domiciliaria	0.0
Fosa séptica	0.0
No tiene	0.0
Red pública	0.0
2.5. ENERGÍA ELÉCTRICA	
Alumbrado público	0.0
Conexión domiciliaria	0.0
Conexión provisional	0.0
Medidor	0.0
No tiene	0.0

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

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

$$VIT = VSU \times S$$

$$VSU = \text{Val met} \times (\text{Sum Fac})$$

Donde:

VIT = Valor individual del terreno
 S = Superficie del terreno (m2)
 VSU = Valor (USD) del suelo urbano por cada metro cuadrado
 Val met = Valor (USD) por m2 del plano de zonas geoeconómicas
 Sum Fact = Sumatoria de factores de afectación.

2. Valor de edificaciones.

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

Para la determinación del avalúo de las construcciones, se aplicará la tabla de coeficientes de construcción. A partir de la tabla de valoración de edificaciones, se realiza la sumatoria de los diferentes rubros en relación a la codificación de la ficha predial urbana, esta sumatoria genera el valor por metro cuadrado de construcción, a la misma que se aplicará los coeficientes por vida útil.

Para obtener el valor unitario comercial de las edificaciones, se aplicará la siguiente ecuación:

$$VIE = VR \times A \times (fed + fco)/2$$

Donde:

VIE = Valor individual de la edificación

VR = Valor de reposición que se obtiene de la sumatoria de los precios de los elementos constructivos de la edificación (coeficientes de construcción)

A = Área de la edificación (m²)

Fed = Factor de depreciación por edad

Fco = Factor de depreciación por estado de conservación.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

1.- ESTRUCTURA DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE
1.1.- CIMIENTOS	
Losas	8.45
Hormigón armado	5.41
Piedra	3.95
Vigas	4.84
Zapatatas	6.19
No tiene	0.0
Otros	4.84
Hormigón ciclópeo	5.41
Pilotes H.	0.0
1.2.- COLUMNAS	
Caña	1.84
Cercha hierro	2.695
Metálica	5.39
Hormigón armado reformado	8.94
Madera rústica	4.82
Madera fina	4.82
No tiene	0.0

Trabada soportante	6.59
Hormigón armado	7.88
Hierro	5.39
1.3.- VIGAS/CADENAS	
Caña	0.92
Cercha hierro	10.78
Metálica	3.75
Hierro	3.75
Madera rústica	1.36
Madera fina	1.36
No tiene	0.0
Hormigón armado	8.45
1.4.- ENTREPISOS	
Metálica	17.41
Hierro	17.41
Madera rústica	6.9
Madera fina	6.9
No tiene	0.0
Hormigón armado	32.13
1.5.- PAREDES	
Tapial Otros	0.1
Caña/Madera rústica	0.1
Ladrillo	8.69
Bloque	10.14
Madera fina	10.14
No tiene	19.56
Panel fibrocemento	0.0
Bahareque	7.21
Piedra	5.00
Prefabricado hormigón armado	2.12
	65.66
1.5.- CUBIERTA	
Metálica	3.75
No tiene	0.0
Cercha hierro	0.0
Caña	0.91
Hormigón armado	8.45
Madera fina	2.72
Madera rústica	1.36
1.6.- ESCALERAS	
Metálica	2.01
Hierro	2.01
Hormigón armado	5.83
Madera fina	1.42
Madera rústica	1.42
No tiene	0.0
2.- ACABADOS	COEFICIENTE
2.1.- PISOS	

No tiene	0.1
Vinil	0.1
Otros	0.1
Baldosa	26.95
Cemento	20.68
Cerámica	25.74
Duela Tablón	10.35
Marmetón	28.68
Mármol	40.55
Media duela	6.9
Parquet vinil	27.71
Madera rústica	27.71
Madera fina	27.71
Porcelanato	0.1
2.2.- PUERTAS	
Aluminio	3.83
Enrollable	1.46
Metálica	0.61
Hierro	0.61
Madera fina	2.876
Madera rústica	0.64
Madera tamborada	0.78
Enrollable metálica	1.46
No tiene	0.0
2.3.- VENTANAS	
Aluminio	9.58
Hierro	8.81
Madera	6.75
No tiene	0.0
2.4. CUBREVENTANAS	
Otros	0.1
No tiene	0.0
Hierro	2.51
Enrollable	4.38
Madera	1.25
Aluminio	2.51
2.5. TUMBADOS	
No tiene	0.0
Caña	4.0
Fibra mineral	14.36
Aglomerado cartón	11.87
Madera rústica	5.78
Madera fina	8.57
Media duela	12.85
Arena cemento	6.2
Gypsum	11.87
Yeso	14.36
Otros	8.57
2.6. CUBIERTA	

Hormigón armado	65.67
No tiene	0.0
Paja	15.28
Eternit	7.94
Fibrocemento	7.94
Galvalume/acero	31.3
Teja/cemento	40.2
Teja vidriada	56.26
Metálico/acústico	10.58
Zinc	16.8
Otros	16.8
2.7. BAÑOS	
Lujo	8.83
Primera	8.83
Medio	5.88
Económico	2.94
No tiene	0.0
2.8. COCINA	
Lujo	19.39
Económica	1.86
No tiene	0.0
Medio	9.69
Normal	9.69
Primera	19.39
2.9. CLOSETS	
No tiene	0.0
Madera fina	13.37
Madera rústica	5.67
Madera tamborada	11.35
Otros	0.0
Metálica	5.67
Aluminio	5.67
2.10. REV. INTERIOR	
Enlucido	0.1
Estucado	0.1
Aceites	5.0
Artesanal	3.78
Barniz	12.0
Pintura	12.06
Otros	3.78
Caucho	6.17
Esmalte	12.06
No tiene	0.0
2.11. REV. EXTERIOR	
Cerámica	0.1
Grafiado	11.29
No tiene	0.0
Otros	11.29
Fachaleta	11.29

Mármol	22.36
Vidrio	12.42
Pintura	12.6

CUADRO DE VIDA ÚTIL

USO	MATERIAL	VIDA ÚTIL (años)
COLUMNAS	NO TIENE	0
COLUMNAS	CAÑA	15
COLUMNAS	MADERA FINA	25
COLUMNAS	MADERA	25
COLUMNAS	MADERA RUSTICA	25
COLUMNAS	METALICA	35
COLUMNAS	HIERRO	35
COLUMNAS	CERCHA HIERRO	35
COLUMNAS	TRABADA SOPORTANTE	45
COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	100
COLUMNAS	HORMIGON ARMADO REFORZADO	100
COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	100
CUBIERTA ACABADO	NO TIENE	0
CUBIERTA ACABADO	CAÑA	10
CUBIERTA ACABADO	PAJA	10
CUBIERTA ACABADO	ZINC	15
CUBIERTA ACABADO	MADERA FINA	20
CUBIERTA ACABADO	ETERNIT	25
CUBIERTA ACABADO	FIBROCEMENTO	25
CUBIERTA ACABADO	OTROS	25

CUBIERTA ACABADO	GALVALUME / ACERO	30
CUBIERTA ACABADO	GALVALUME	30
CUBIERTA ACABADO	METALICA	40
CUBIERTA ACABADO	CERCHA HIERRO	40
CUBIERTA ACABADO	METALICO / ACUSTICO	40
CUBIERTA ACABADO	TEJA	45
CUBIERTA ACABADO	TEJA VIDRIADA	45
CUBIERTA ACABADO	TEJA COMUN / CEMENTO	45
CUBIERTA ACABADO	HORMIGON ARMADO	100
PAREDES	NO TIENE	0
PAREDES	BAHAREQUE	1
PAREDES	OTROS	1
PAREDES	CAÑA	15
PAREDES	CAÑA/MADERA RUSTICA	15
PAREDES	MADERA FINA	25
PAREDES	TAPIAL	25
PAREDES	MADERA	25
PAREDES	PANEL FIBROCEMENTO	32
PAREDES	LADRILLO/BLOQUE	45
PAREDES	LADRILLO	45
PAREDES	BLOQUE	45
PAREDES	PIEDRA	100
PAREDES	PREFABRICADOS HORMIGON ARMADO	100

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 uno por mil (1‰) 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 UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL (1,25‰).

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

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

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

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

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

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

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el 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:

- a) Impuesto a los predios rurales; y,
- b) 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
- 03.- Descripción del terreno
- 04.- Infraestructura y servicios
- 05.- Uso y calidad del suelo
- 06.- Descripción de las edificaciones

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

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Municipal aprobará lo siguiente:

- a) El plano del valor de la tierra,
- b) Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- c) Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor de terrenos

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

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos, definida por las ocho (8) clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del Plano de Clasificación Agrológica, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, profundidad, drenaje, PH – Salinidad, contenido de materia orgánica)
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Isotermas e isoyetas).

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con

el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

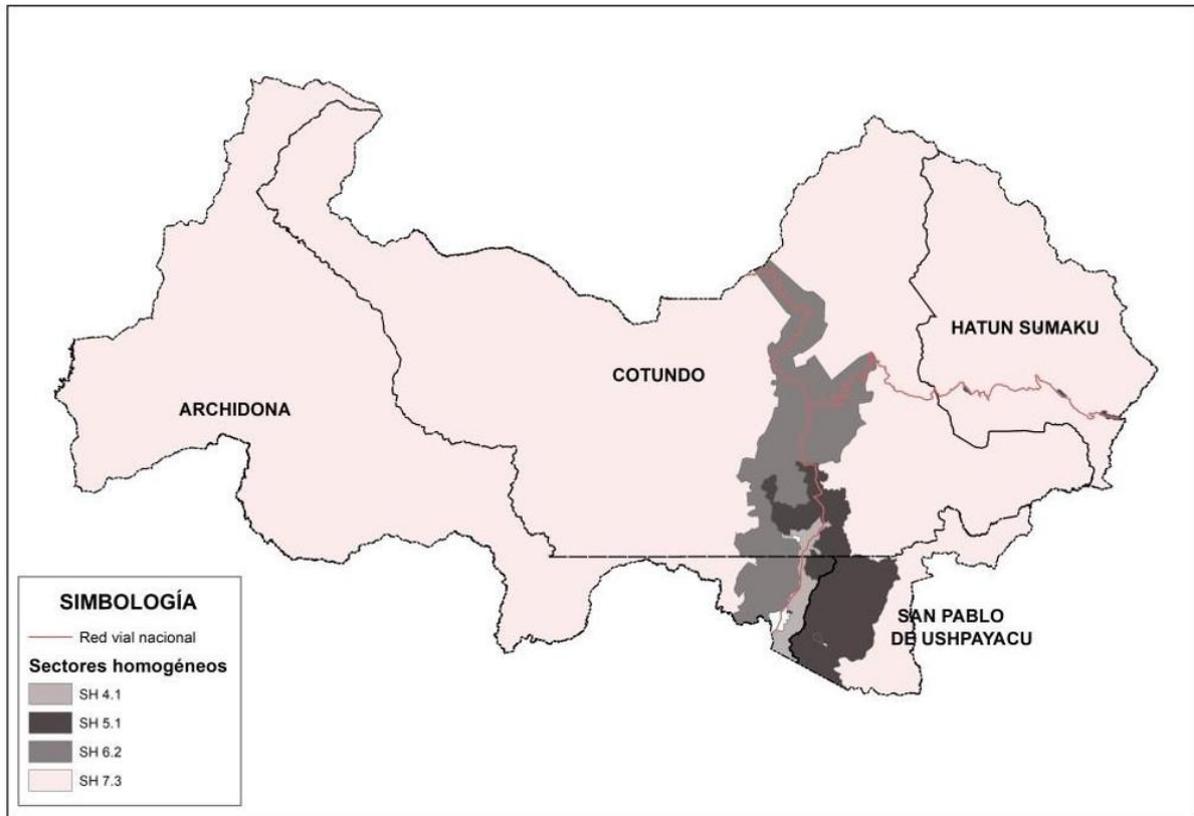
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN ARCHIDONA

No.	SECTORES	Restricción de área
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1	Predios con superficies mayores a 1 ha.
2	SECTOR HOMOGENEO 5.1	Predios con superficies mayores a 1 ha.
3	SECTOR HOMOGENEO 6.2	Predios con superficies mayores a 1 ha.
4	SECTOR HOMOGENEO 7.3	Predios con superficies mayores a 1 ha.
5	SECTOR HOMOGENEO 5.11	Predios: 0,1 ha. < área (ha.)> 0, con cobertura de servicios.
6	SECTOR HOMOGENEO 5.12	Predios: 0,1 ha. < área (ha.)> 0, sin cobertura de servicios.
7	SECTOR HOMOGENEO 5.13	Predios: 1 ha. < área (ha.)> 0,1 ha.

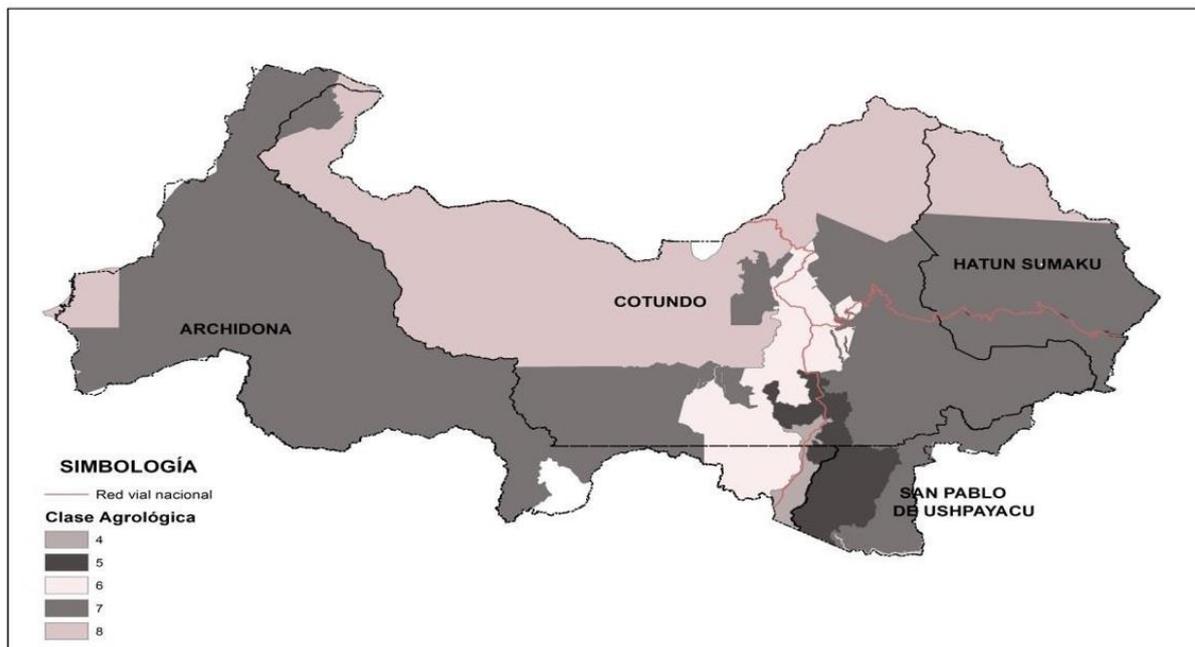
Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de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

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	12631.58	11087.72	9543.86	8000.00	6877.19	5754.39	3368.42	1824.56
SH 5.1	6612.24	5804.08	4995.92	4187.76	3600.00	3012.24	1763.27	955.10
SH 6.2	4829.27	4239.02	3648.78	3058.54	2629.27	2200.00	1287.80	697.56
SH 7.3	3750.00	3291.67	2833.33	2375.00	2041.67	1708.33	1000.00	541.67
SH 5.11	146938.78	128979.59	111020.41	93061.22	80000.00	66938.78	39183.67	21224.49
SH 5.12	55102.04	48367.35	41632.65	34897.96	30000.00	25102.04	14693.88	7959.18
SH 5.13	36734.69	32244.90	27755.10	23265.31	20000.00	16734.69	9795.92	5306.12

SECTORES HOMOGÉNEOS, CANTÓN ARCHIDONA



CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DE TIERRAS, CANTÓN ARCHIDONA



El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores:

- a) Factores de aumento o reducción del valor del terreno;

- b) Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- c) Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- d) Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- e) Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- f) Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

Forma del predio	Valor
Regular	1,00
Irregular	0,99
Muy irregular	0,98

Poblaciones cercanas	Valor
Capital provincial	1,00
Cabecera cantonal	0,987
Cabecera parroquial	0,976
Asentamientos humanos	0,96

Topográficos	Valor
Plano	1,00
Pendiente leve	0,985
Pendiente media	0,97
Pendiente fuerte	0,96

Accesibilidad al riego	Valor
Permanente	1,00
Parcial	0,987
Ocasional	0,973
No tiene	0,96

Accesos y vías de comunicación	Valor
Primer orden	1,00
Segundo orden	0,987
Tercer orden	0,975
Herradura	0,942
Fluvial	0,953
Línea férrea	0,964
No tiene	0,93

Tipo de riesgos	Valor
Deslaves	0,70
Hundimientos	0,70
Volcánico	0,70
Contaminación	0,70
Heladas	0,70
Inundaciones	0,70
Vientos	0,70
Ninguna	1,00

Erosión	Valor
Leve	0,985
Moderada	0,97
Severa	0,96

Drenaje	Valor
Excesivo	0,96
Moderado	0,98
Mal drenado	0,96
Bien drenado	1,00

Servicios básicos	Valor
5 indicadores	1,00
4 indicadores	0,989
3 indicadores	0,977
2 indicadores	0,965
1 indicador	0,953
0 indicadores	0,942

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

- a) Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y

localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

- b) Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie*; así:

Valoración individual del terreno

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

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

DONDE:

VI	VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S	SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa	FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh	VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
FaGeo	FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT	FACTORES DE TOPOGRAFIA
FaAR	FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC	FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS	FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB	FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

2. Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230	Cubierta		Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Arena-Cemento	0,3100	Un Baño	0,1330
		Duella	0,3980	Fibro Cemento	0,6370	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Teja Cemento	0,7910	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domas / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350	Puertas			
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0,0000		
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Caña	0,0150		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Madera Fina	1,2700		
		Exterior		Aluminio	1,6620		
Paredes		No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
No tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Hormigón Armado	0,9314	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Madera Común	0,3600	Mármol	0,9991	Toí Hierro	1,1690		
Caña	1,6650	Marmetón	0,7020	Ventanas			
Madera Fina	0,8140	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000		
Bloque	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690		
Ladrillo	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3530		
Piedra	0,6050	Grafiado	0,3790	Aluminio	0,4740		
Adobe	0,5130	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370		
Tapial	0,4130	Escalera		Hierro	0,3050		
Bahareque	0,7011	No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Fibro-Cemento		Madera Común	0,0300	Cubre Ventanas			
Escalera		Caña	0,0150	No tiene	0,0000		
No Tiene	0,0000	Madera Fina	0,1490	Hierro	0,1850		
Hormigón Armado	0,1010	Arena-Cemento	0,0170	Madera Común	0,0870		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Mármol	0,1030	Caña	0,0000		
Hormigón Simple	0,0940	Marmetón	0,0601	Madera Fina	0,4090		
Hierro	0,0880	Marmolina	0,0402	Aluminio	0,1920		
Madera Común	0,0690	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,6290		
Caña	0,0251	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Malla	0,0210		
Madera Fina	0,0890	Grafiado	0,0000	Closets			
Ladrillo	0,0440	Champiado	0,0000	No tiene	0,0000		
Piedra	0,0600			Madera Común	0,3010		
Cubierta				Madera Fina	0,8820		
Hormigón Armado	1,8600			Aluminio	0,1920		
Hierro	1,3090						
Estereoestructura	7,9540						

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 multiplicado por cien (100); 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, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN
Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35

37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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 UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL (1,25%).

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- d) 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, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA. - La dirección de planificación estará encargada de socializar los resultados del estudio de contratación de consultoría para “actualización del catastro bienio 2024-2025 del GAD Municipal de Archidona” para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - Una vez que se obtenga los resultados del estudio contratación de consultoría para “actualización del catastro bienio 2024-2025 GAD Municipal de Archidona”, se reformará la presente ordenanza el artículo 26 en referencia al plano del valor por m² de terreno, coeficientes de aumento y reducción y valor de edificación en la zona urbana del cantón Archidona.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo y sancionada por la Alcaldesa, la misma que será publicada en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DE ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA, A LOS 03 DÍAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO.



Firmado electrónicamente por:
AMADA NORMA GREFA
TAPUY

Lcda. Amada Grefa Tapuy
ALCALDESA



Firmado electrónicamente por:
FELIX PATRICIO
GREFA SHIGUANGO

Abg. Félix Grefa Shiguango
SECRETARIO GENERAL

DIRECCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en sesión ordinaria del 06 de diciembre del 2023 y 27 de diciembre del 2023 mediante Resoluciones de Concejo 048 y 055 respectivamente. – **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
FELIX PATRICIO
GREFA SHIGUANGO

Abg. Félix Grefa Shiguango
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA. – Archidona, 03 de Enero de 2024, las 15H00 Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**



Firmado electrónicamente por:
AMADA NORMA GREFA
TAPUY

Lcda. Amada Grefa Tapuy
ALCALDESA

DIRECCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, la Señora Licenciada Amada Grefa Tapuy, Alcaldesa del cantón Archidona, en la hora y fecha señaladas.– **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**FELIX PATRICIO
GREFA SHIGUANGO**

Abg. Félix Grefa Shiguango
SECRETARIO GENERAL

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

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

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 literal i) y literal m) establecen que: literal i) *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]*

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;*

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

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

Que, el Artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

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

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

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

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

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

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

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."

Que, 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 COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: *[...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

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

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;*

Que, en aplicación al Artículo 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 inciso final del Artículo 495 del COOTAD señala: *“Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”*

Que, el COOTAD en el Art. 496, establece: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. (...).”;*

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

Que, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

Que, el COOTAD establece en el artículo 504 la banda impositiva al valor de la propiedad urbana que se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, el COOTAD establece en el artículo 517 la banda impositiva al valor de la propiedad rural que se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Que, el COOTAD establece en el artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.”*;

Que, el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A Norma Técnica Nacional de Catastros, expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, tiene como objeto expedir las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de

normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

Que, la Ordenanza No. 116-CC-GADMSC-2021 que Regula la Formación del Catastro, su Valoración, y la Determinación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, para el Bienio 2022-2023, fue sancionada el 16 de diciembre del 2021.

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

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ, PARA EL BIENIO 2024-2025.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación del catastro, valoración de la propiedad y la determinación de la tarifa impositiva e impuesto predial urbano y rural en todos los predios del cantón Santa Cruz, para el bienio 2024-2025.

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

Artículo. 3.- PRINCIPIOS - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2024-2025, observarán los principios tributarios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Artículo 4.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en esta ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz.

Artículo 5. – SUJETO PASIVO. – Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y

demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o poseionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Santa Cruz.

Artículo 6.- HECHO GENERADOR. – El hecho generador del impuesto predial urbano y rural constituye los predios ubicados en el cantón Santa Cruz y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

Artículo 7.- DEFINICIONES. – Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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

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

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

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

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

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

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

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y exclusiva que se asigna a cada predio respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se

conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

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

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

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

Predio Rural. - Se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 8.- DOMINIO O PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social; la propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad; posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular; la posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

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

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

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

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

Artículo 10. - FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. - El catastro predial comprende:

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

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

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

Artículo 11.-FICHA CATASTRAL. - Contiene elementos cuantitativos y cualitativos de los predios urbanos y rurales, cuyos componentes responden al siguiente detalle:

- 1. Identificación del predio
- 2. Tenencia del predio
- 3. Ubicación de la propiedad, medidas y linderos
- 4. Descripción física del terreno
- 5. Infraestructura y servicios

6. Uso de suelo del predio
7. Descripción de las edificaciones

Artículo 12. – AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Se lo realizará conforme lo establece el artículo 495 del COOTAD que señala que para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III RESPONSABILIDADES

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO Y RECLAMOS

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

Artículo 18.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales el Director Financiero a través de través de la Unidad de Rentas

procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Unidad de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente
11. Valor del descuento
12. Valor del recargo, para predios urbanos
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero, Unidad de Rentas, Tesorero y Recaudador, así como el sello correspondiente.

Artículo 19. - CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, la Unidad de Rentas comunicará al Tesorero para su custodia y recaudación pertinente, y se pondrá en conocimiento al Director Financiero.

Artículo 20. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero, quien resolverá su aplicación.

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

Artículo 21.- EXENCIONES DEL IMPUESTO DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES. - El GADM Santa Cruz reconocerá y garantizará sus derechos a las

personas naturales y jurídicas amparadas en la Constitución de la República, y la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 24.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará el respectivo parte diario de caja, en el cual presente los valores totales recaudados cada día por cada concepto de tributo, intereses, multas y recargos, debiendo ser depositados obligatoriamente cada día, en la cuenta de la Entidad, conforme lo señala el Art. 348 del COOTAD.

Artículo 25.- INTERÉS DE MORA. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés estipulado en el Art 21 del Código Tributario.

Artículo 26. COACTIVA. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora, intereses y recargo, de acuerdo al Código Tributario y a la respectiva Ordenanza Municipal.

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

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

Artículo 28. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario.

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

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

CAPÍTULO V DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

SECCIÓN I DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 31.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón Santa Cruz determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 32.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios urbanos que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

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

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

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

Del plano de valores de sectores homogéneos (Anexo 1, 2, 3 y 4); se toma el valor que de acuerdo a su ubicación geográfica le corresponde al predio. Con este valor y los coeficientes que se derivan de los servicios que posee y de sus características

particulares, se determina el valor por metro cuadrado de terreno modificado que, al multiplicarse por su superficie se establece el costo del terreno o del suelo.

Artículo 34.- CÁLCULO DEL VALOR DE TERRENO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN. - El valor individual del terreno se calcula mediante la siguiente expresión matemática:

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

Donde:

- VTU: Valor del Terreno Urbano (\$)
- A: Área del Terreno (m²)
- PUB: Precio Unitario Base del Terreno (\$ /m²)
- FFG: Factor de Afectación General

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

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

Factor Frente (FFr)

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

Factor Fondo (FFo)

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

Factor Tamaño (FTa)

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

Factor Topografía (FTo)

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Inclinado Ascendente	0.95
Inclinado Descendente	0.90

Factor Nivel del Terreno (FNi)

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

Factor Ubicación (FUb)

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

Factor Tipo de Terreno (FTt)

TIPO DE TERRENO	FACTOR
--------------------	--------

Seco	1.00
Inundable	0.95
Húmedo	0.90
Cenagoso	0.80

Factor Forma (FFm)

FORMA	FACTOR
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

Factor Material de la Vía (FMv)

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

Factor Aceras (FAc)

ACERAS	FACTOR
Si	1
No	0.95

Factor Bordillos (FBd)

BORDILLOS	FACTOR
Si	1
No	0.95

Factor Abastecimiento de Agua (FAa)

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

Factor Alumbrado Público (FAp)

ALUMBRADO PÚBLICO	FACTOR
Si	1
No	0.95

Factor Eliminación de Excretas (FEx)

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

Factor Recolección de Basura (FRb)

RECOLECCIÓN DE BASURA	FACTOR
Carro Recolector	1
No tiene	0.95

Factor Uso del Lote (FUs)

USO DEL LOTE	FACTOR
Servicios Públicos	1.00
Cultural	1.00
Espacio Público	1.00
Conservación	1.00
Residencial	1.00
Comercial y Residencial	1.00
Agrícola	1.09
Salud	1.15
Recreativo-Deportivo	1.15
Servicios Especiales	1.20
Educación Inicial-Primaria-Secundaria	1.20

Educación Superior	1.20
Servicios Privados	1.25
Turismo	1.25
Industrial	1.25
Hidrocarburos	1.25
Comercial	1.30
Religioso	1.30
Financiero	1.40
Otro	1.00

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

Factor de Afectación General (FFG)

$$= FFr \times FFo \times FTa \times FTo \times FNi \times FUb \times FTt \times FFm \times FMv \times FAc \times FBd \times FAa \times FAp \times FEx \times FRb \times FUs$$

Donde:

- FFG: Factor de Afectación General
- FFr: Factor Frente
- FFo: Factor Fondo
- FTa: Factor Tamaño
- FTo: Factor Topografía
- FNi: Factor Nivel del Terreno
- FUb: Factor Ubicación
- FTt: Factor Tipo de Terreno
- FFm: Factor Forma
- FMv: Factor Material de la Vía
- FAc: Factor Aceras
- FBd: Factor Bordillos
- FAa: Factor Abastecimiento de Agua
- FAp: Factor Alumbrado Público
- FEx: Factor Eliminación de Excretas
- FRb: Factor Recolección de Basura
- FUs: Factor Uso del Lote

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la

simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

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

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

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

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

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

$$VD = (1 - [\frac{E}{Vu} + (\frac{E}{Vu})^2]) \times 0,5$$

Donde:

- VD: Valor de la depreciación
- E: Edad de la edificación en años
- Vu: Vida útil del material de la estructura predominante

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

$$VE = [A \times VR_p \times VD \times FE_s \times FUS \times FAC \times FEC] + VM$$

Donde:

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

A: Área de la edificación (m²)

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

VD: Valor de la Depreciación

FEs: Factor estado de conservación

FUS: Factor Uso

FAC: Factor Acabados

FEC: Factor Etapa de Construcción

VM: Suma de valores por Mejoras

Factor Estado de Conservación (FEs)

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

Factor Uso de la Edificación (FUS)

USO	FACTOR	USO	FACTOR	USO	FACTOR
Sin Uso	1,00	Hostería	1.2	Restaurante	1.2
Balcón-Terraza	1,00	Hotel	1.3	Retén Policial	1,00
Banco-Financiera	1.4	Iglesia - Capilla	1.3	Oficina	1.2
Sauna - Turco - Hidromasaje	1.2	Bar	1.2	Salón de Eventos	1.15
Bodega	1.2	Discoteca	1.2	Centro Cultural	1.1
Casa	1,00	Lavandería	1,00	Terminal Terrestre	1.1
Sala Comunal	1,00	Cementerio	1,00	Centro Cultural	1.15
Cuarto de Máquinas	1.1	Organismos Internacionales	1.2	Unidad de Policía Comunitaria	1,00
Departamento	1,00	Otro	1,00	Malecón	1,00
Garita - Guardianía	1,00	Parqueadero descubierto	1.05	Salas de Culto	1.3
Gimnasio	1.15	Patio - Jardín	1.05	Mercado	1.2

Escuela/Colegio	1,00	Recinto Militar	1,00	Mirador	1.1
Hospital	1.22	Reciento Policial	1,00	Motel	1.2
Hostal	1.2	Reclusorio	1.2	Museo	1.22

Factor Acabados (FAC)

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

Factor Etapa de la Construcción (FEC)

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

Valores por Mejoras (VM)

MEJORAS	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Jardines	m ²	\$300.00
Ascensor	1	\$20000.00
Piscina Descubierta	m ²	\$500.00
Montacargas	1	\$6000.00
Sistema Alternativo de Energía Eléctrica (Generador)	1	\$1000.00
Central de Aire Acondicionado	1	\$6000.00
Sistema Contra Incendio	1	\$3000.00
Sistema de Gas Centralizado	1	\$2400.00

Sistema de Ventilación Mecánica	1	\$1000.00
------------------------------------	---	-----------

SECCIÓN II DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 35- BANDA IMPOSITIVA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - El porcentaje para determinar el impuesto predial urbano, será el 0.50 o/oo (CERO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a los límites establecidos en el artículo 504 del COOTAD.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 40.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

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

Artículo 41.- PAGO DEL IMPUESTO. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad a lo determinado en el Art. 512 del COOTAD y bajo la escala siguiente:

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

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

CAPÍTULO VI DETERMINACIÓN DEL AVALÚO Y EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

SECCIÓN I DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL

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

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios rurales que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

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

Artículo 44.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Artículo 45.- DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

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

En donde:

C_{IPC} : Coeficiente del IPC

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

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

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

IPC_{2023} : 112,21

IPC_{2021} : 104,29

a.2. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

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

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

Donde:

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

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

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

IPC: índice de precio al consumidor

Anexo 5 Mapa de Valor del Suelo Rural

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

MATRIZ DE VALOR

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

a.3. Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente

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

Fórmula de aplicación de factor pendiente

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1 \dots n}$ = Área de Intersección

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

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad

DESC_EDAD	COEF_EDAD
En Desarrollo	0.98
Plena Producción	1
Finde Producción	0.98

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

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

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad

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

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.30	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1.00	
Demérito	0.57	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

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

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

Rubros de materiales de las Construcciones, EMR 2021

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	0.4
Cemento	Kg	0.26
Ripio Minado	m ³	5
Polvo de piedra	m ³	15
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.585
Piedra Molón	m ³	22

Clavos	Kg	3.3
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16
Columna, viga de madera rustica	M	38
Columna de caña guadua	M	1.12
Pared de madera rustica	m ²	92
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	184.8
Zinc	m ²	7.06
Galvalumen	m ²	13.4
Steel Panel	m ²	13.75
Adobe común	U	0.6
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	9
Arena Fina	m ³	35
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.8
Eternit	m ²	7.94
Ardex	m ²	3.64
Duratecho	m ²	28
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5
Plastico Reforzado	m ²	3
Policarbonato	m ²	12.5
Bahareque	m ²	4
Latilla de caña	m ²	2.2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	32.8
Alfaja	m (u)	8.75
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	19.33
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	13.67
Teja Lojana o Cuencana	U	0.49
Tira eucalipto	U	0.6
Tirafondo	U	0.19
Ladrillo Jaboncillo	U	0.38
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	34.01
Geomembrana HDPE 1000	m ²	0.4

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

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	4.94
Ay. de herrero	3.98
Ay. de carpintero	3.98
Albañil	3.98
Fierrero	4.11
Maestro de obra	4.11
Chofer tipo D	4.11
Carpintero	4.38
Ay. De soldador	4.11
Operador de Retroexcavadora	3.98
Maestro estructura especializado	4.38
Maestro Soldador	4.01
Maestro Aluminero	4.11
Ay. Aluminero	4.11
Ay. Especializado	3.98
Instalador de perfilera aluminio	3.98

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

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

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

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

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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

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

IPCO₂₀₂₃: 271,46 para viviendas unifamiliares

IPCO₂₀₂₁: 270,77 para viviendas unifamiliares

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

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

Donde:

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

V_r : Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c : Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d : Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t : Factor total

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

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

f_u : Factor de uso al que está destinado la construcción.

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Factores de Estado de Conservación

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

Vida útil del elemento principal Estructura

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

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	0.95
Bodega/almacenamiento	0.975
Garaje	0.9
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.975
Administración	0.9
Industria	0.95
Artesanía, mecánica	0.975
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.9
Educación	0.975
Cultura	0.95
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.975
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.95
Indefinido/otro	1

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Acabado Material	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMI CO	BUEN O	LUJO
Acero	266,65	349,05	413,98	467,18	516,64
Aluminio	114,81	150,29	178,24	201,15	222,44
Hormigón Armado	107,26	140,40	166,52	187,92	207,82
Madera	35,95	47,06	140,03	62,99	69,66
Madera con tratamiento periódico	90,20	118,07	55,82	158,02	174,76
Otro	24,54	32,12	38,10	43,00	47,55
Paredes Soportantes	49,08	64,25	76,20	85,99	95,10

Tabla de materiales predominantes de la pared

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

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

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

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

Tabla De Construcciones Agroindustriales

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

SECCIÓN II

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 46.- BANDA IMPOSITIVA PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - El porcentaje para determinar el impuesto predial rural, será el 1 0/00) UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Artículo 47. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

Artículo 48.- TRIBUTOS ADICIONALES AL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

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

Artículo 49.- PAGO DEL IMPUESTO. - De acuerdo al artículo 523 del COOTAD, el pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Queda derogada la Ordenanza No. 116-CC-CC-GADMSC-2021 que regula la formación del catastro, su valoración y la determinación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, para el bienio 2022-2023, y todas las ordenanzas, reglamentos y otros cuerpos normativos de menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: La presente Ordenanza entrara en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial, así como en la página web de la Institución y Gaceta Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a los 22 días del mes de diciembre del año 2023.



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

Lcda. Fanny Uribe López
ALCALDESA DEL CANTÓN SANTA CRUZ

ANDERSON MIGUEL MICHUY VERDEZOTO
Firmado digitalmente por
ANDERSON MIGUEL MICHUY
VERDEZOTO
Fecha: 2023.12.22 12:09:49 -06'00'

Mgs. Anderson Michuy
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ, PARA EL BIENIO 2024-2025**, fue conocida , discutida y aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Cantonal de Santa Cruz, durante el desarrollo de las sesiones del quince de diciembre y veintiuno de diciembre del dos mil veintitrés, respectivamente, tal como lo determina el Art. 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

ANDERSON
MIGUEL MICHUY
VERDEZOTO

Firmado digitalmente por
ANDERSON MIGUEL MICHUY
VERDEZOTO
Fecha: 2023.12.22 12:10:14
-06'00'

Mgs. Anderson Michuy
SECRETARIO DE CONCEJO.-

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL DE SANTA CRUZ.- A los veintidós días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. **VISTOS:** De conformidad con los Arts. 248 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remítase tres ejemplares de la presente ordenanza, a la señora Alcaldesa, para su sanción y promulgación.-

ANDERSON
MIGUEL
MICHUY
VERDEZOTO

Firmado
digitalmente por
ANDERSON MIGUEL
MICHUY VERDEZOTO
Fecha: 2023.12.22
12:10:34 -06'00'

Mgs. Anderson Michuy
SECRETARIO DE CONCEJO.-

ALCALDÍA DEL CANTÓN SANTA CRUZ.- A los veintidós días del mes de diciembre del dos mil veintitrés a las 12h00, de conformidad con las disposiciones contenida en el artículo 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente ordenanza y dispongo la publicación de la norma aprobada en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por
**FANNY ESTHER URIBE
LOPEZ**

Lcdá. Fanny Uribe López
ALCALDESA DEL CANTÓN SANTA CRUZ

PROVEYÓ Y FIRMÓ la providencia que antecede a la señora Fanny Uribe López Alcaldesa del Cantón Santa Cruz, en la fecha y hora antes indicada.

ANDERSON
MIGUEL MICHUY
VERDEZOTO

Firmado digitalmente por
ANDERSON MIGUEL
MICHUY VERDEZOTO
Fecha: 2023.12.22 12:11:02
-06'00'

Mgs. Anderson Michuy
SECRETARIO DE CONCEJO.-

ORDENANZA N° 09-CPO-GADPO-2023

EL CONSEJO PROVINCIAL DE ORELLANA

CONSIDERANDO

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)....”

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 40 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los Gobiernos Provinciales gozan de plena autonomía administrativa y financiera;

Que, el artículo 255 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD- faculta al Gobierno provincial de Orellana a ejecutar reformas al presupuesto anual, mediante los siguientes pasos: Traspasos, Suplementos y Reducción de Créditos;

Que, el artículo 256 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD- determina que se podrá autorizar TRASPASOS DE CRÉDITOS disponibles, dentro de una misma área, programa o subprograma, siempre que el programa, subprograma o partida de que se tomen los fondos hayan disponibilidad suficientes, sea por los respectivos gastos no se efectúen en todo o en parte debido a causas imprevistas o porque se demuestre con el respectivo informe que existe excedente de disponibilidades; los cuales deberán ser autorizados por el legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado;

Que, el artículo 264 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD- Obligaciones pendientes.- Las obligaciones correspondientes a servicios de bienes legalmente recibidos antes del cierre del ejercicio financiero conservarán su validez en el próximo año presupuestario, debiendo imputarse a la partida de deudas pendientes de ejercicios anteriores del nuevo presupuesto;

Que, la Coordinación General Financiera mediante informe N° 0290-CGF-2023 del 27 de octubre de 2023, informa a Prefectura que se ha recibido el oficio N° STCTEA-STCTEA-2023-0950-O, suscrito por la Mgs. Rut Durango, Secretaria Técnica de la STCTEA de 23 de octubre de 2023, mediante el cual remite los convenios de transferencia de recursos para el financiamiento de los siguientes proyectos viales:

1.- Convenio N° STCTEA-DAJ-2023-19, Fortalecimiento de la Conectividad Rural de las Comunas y Comunidades la Andina, Playas de la Costeñita, Tiwirán, 28 de Octubre, Vencedores del Oriente, Kichwa Alto Manduro, Riveras del Punino – Kichwa Juan Pablo II, Payamino, San Rafael, Kichwa Agustín Grefa Rio Bueno, Cepano, La Puyo, Santa Rosa, 14 de Diciembre, Vicente Rocafuerte, Mercedes del Jivino, Kichwa Wataraku, y Pompeya sector Pompeya Chicta en la provincia de Orellana, mediante la apertura, rectificación, lastrado de vía y construcción de puentes con sus respectivas obras complementarias que permitirán promover las actividades productivas y de comercialización, por el monto de USD 7.771.107.54.

2.- Convenio N° STCTEA-DAJ-2023-20, Financiar la primera etapa del asfaltado de la vía desde la abscisa 0+000 hasta la 8+400, longitud = 8400 metros, en la Comunidad el Oro, parroquia La Joya de los Sachas, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana por el monto de USD 6.674.585,44.

Que, en Sesión Extraordinaria de Consejo de fecha 13 de junio de 2023, se aprobó el Presupuesto General Participativo correspondiente al ejercicio fiscal del año 2023.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 959 del 07 de julio de 2023, fue publicada la Ordenanza del Presupuesto General Participativo correspondiente al ejercicio fiscal del año 2023.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1149 del 04 de diciembre de 2023, fue publicada la primera reforma a la Ordenanza del Presupuesto General Participativo correspondiente al ejercicio fiscal del año 2023.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1188 del 20 de diciembre de 2023, fue publicada la segunda reforma a la Ordenanza del Presupuesto General Participativo correspondiente al ejercicio fiscal del año 2023.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Orellana, de conformidad con las atribuciones complementada en el artículo 47 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

EXPIDE:

**TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL PARTICIPATIVO,
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023**

ARTÍCULO 1.- AUTORIZAR A LA COORDINACIÓN GENERAL FINANCIERA PROCEDER CON LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES PARA EL REGISTRO DE INGRESOS RECIBIDOS MEDIANTE SUPLEMENTO DE CRÉDITO AL PRESUPUESTO GENERAL PARTICIPATIVO 2023, RECIBIDO MEDIANTE OFICIO N° STCTEA-STCTEA-2023-0950 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2023, SUSCRITO POR LA MGS. RUT DURANGO ESTRADA, SECRETARIA TÉCNICA DE LA STCTEA, MEDIANTE CONVENIOS DE TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA FINANCIAMIENTO DE LOS SIGUIENTES PROYECTOS VIALES.

ARTÍCULO 1.1.- CONVENIO N° STCTEA-DAJ-2023-19, FORTALECIMIENTO DE LA CONECTIVIDAD RURAL DE LAS COMUNAS Y COMUNIDADES LA ANDINA, PLAYAS DE LA COSTEÑITA, TIWIRÁN, 28 DE OCTUBRE, VENCEDORES DEL ORIENTE, KICHWA ALTO MANDURO, RIVERAS DEL PUNINO – KICHWA JUAN PABLO II, PAYAMINO, SAN RAFAEL, KICHWA AGUSTÍN GREFA RIO BUENO, CEPANO, LA PUYO, SANTA ROSA, 14 DE DICIEMBRE, VICENTE ROCAFUERTE, MERCEDES DEL JIVINO, KICHWA WATARAKU, Y POMPEYA SECTOR POMPEYA CHICTA EN LA PROVINCIA DE ORELLANA, MEDIANTE LA APERTURA, RECTIFICACIÓN, LASTRADO DE VÍA Y CONSTRUCCIÓN DE PUENTES CON SUS RESPECTIVAS OBRAS COMPLEMENTARIAS QUE PERMITIRÁN PROMOVER LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE COMERCIALIZACIÓN, POR EL MONTO DE USD 7.771.107.54.

ARTÍCULO 1.2.- CONVENIO N° STCTEA-DAJ-2023-20, FINANCIAR LA PRIMERA ETAPA DEL ASFALTADO DE LA VÍA DESDE LA ABCISIA 0+000 HASTA LA 8+400, LONGITUD = 8400 METROS, EN LA COMUNIDAD EL ORO, PARROQUIA LA JOYA DE LOS SACHAS, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA POR EL MONTO DE USD 6.674.585,44, DE ACUERDO AL SIGUIENTE DETALLE:

SUPLEMENTO DE CRÉDITO CONVENIOS STCTEA		
INGRESOS		
2.28.01.01.004.STCTEA.0000	DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL ESTADO – FONDO COMÚN PARA LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL ESPECIAL AMAZÓNICA	USD 14.445.692,98
TOTAL		USD 14.445.692,98
INVERSIONES		
22.01.701.036.00.00.7.75.01.0 5.000.002.STCTEA.0000.00.0 0.00.00	TRANSPORTE Y VIÁS – MEJORAMIENTO DE LA VIALIDAD RURAL PARA LA INTEGRACIÓN, INTERCAMBIO COMERCIAL Y ARTICULACIÓN DE LOS CENTROS DE PRODUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE ORELLANA – CONVENIO STCTEA	USD 14.445.692,98
TOTAL		USD 14.445.692,98

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Orellana, Página Web Institucional y en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Orellana, a los 10 días del mes de noviembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
MAGALI MARGOTH
ORELLANA MARQUINEZ

Ing. Magali Margoth Orellana Marquinez
PREFECTA DE LA PROVINCIA DE ORELLANA



Firmado electrónicamente por:
STALIN ALBERTO
MERINO ROJAS

Abg. Stalin Alberto Merino Rojas
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL.- Certifico que la presente **ORDENANZA**, fue discutida y aprobada por el Consejo Provincial de Orellana en dos debates, en la sesión ordinaria efectuada el 31 de octubre de 2023 y en la sesión extraordinaria del 10 de noviembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
STALIN ALBERTO
MERINO ROJAS

Abg. Stalin Alberto Merino Rojas
SECRETARIO GENERAL

PREFECTURA DE LA PROVINCIA DE ORELLANA.- Analizada **LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL PARTICIPATIVO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2023**, de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, la **SANCIONÓ**, sin ninguna objeción a su contenido; por lo tanto, ejecútense y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Orellana, Página Web Institucional y en el Registro Oficial, El Coca 16 de noviembre de 2023.



Ing. Magali Margoth Orellana Marquinez
PREFECTA DE LA PROVINCIA DE ORELLANA

CERTIFICACIÓN.- Siento como tal que la Ing. Magali Margoth Orellana Marquinez, Prefecta de la Provincia de Orellana, sancionó y ordenó la publicación de la Ordenanza que antecede el día 16 de noviembre del 2023.



Abg. Stalin Alberto Merino Rojas
SECRETARIO GENERAL

ORDENANZA N° 12-CPO-GADPO-2023

EL CONSEJO PROVINCIAL DE ORELLANA

CONSIDERANDO:

Que, La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 10 determina las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.

Que, La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 11 ordena el ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: “2. Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades.”

Que, La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 32 garantiza La salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir.”

El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud, salud sexual y salud reproductiva. La prestación de los servicios de salud se regirá por los principios de equidad, universalidad, solidaridad, interculturalidad, calidad, eficiencia, eficacia, precaución y bioética, con enfoque de género y generacional.”;

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

Que, La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 227 prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240 describe que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 260 dispone en el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

Que, La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 335 establece que el Estado regulará, controlará e intervendrá, cuando sea necesario, en los intercambios y transacciones económicas; y sancionará la explotación, usura, acaparamiento, simulación, intermediación especulativa de los bienes y servicios, así como toda forma de perjuicio a los derechos económicos y a los bienes públicos y colectivos.

El Estado definirá una política de precios orientada a proteger la producción nacional, establecerá los mecanismos de sanción para evitar cualquier práctica de monopolio y oligopolio privados, o de abuso de posición de dominio en el mercado y otras prácticas de competencia desleal.

Que, La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 363 garantiza El Estado será responsable, entre los siguiente numeral 7.- “Garantizar la disponibilidad y acceso a medicamentos de calidad, seguros y eficaces, regular su comercialización y promover la producción nacional y la utilización de medicamentos genéricos que respondan a las necesidades epidemiológicas de la población. En el acceso a medicamentos, los intereses de la salud pública prevalecerán sobre los económicos y comerciales.”

Que, El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en el artículo 3.- establece dentro de los principios los de solidaridad y subsidiaridad, es decir, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir. Además, supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población.

Que, El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en el artículo 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;

Que, El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en el artículo 5.- inciso segundo manifiesta, que la autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad.

Que, El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en el artículo 7.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en el artículo 40.- referente a la Naturaleza jurídica. - Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva, previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y

competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado provincial será la capital de la provincia prevista en la respectiva ley fundacional.

Que, El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en el artículo 41.- menciona las funciones del gobierno autónomo descentralizado provincial, entre otras, consta las siguientes: *“e) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y, en dicho marco prestar los servicios públicos, (...) y otras que le sean expresamente delegadas o descentralizadas, con criterios de calidad, eficacia, eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;” “g) Promover los sistemas de protección integral a los grupos de atención prioritaria para garantizar los derechos consagrados en la Constitución (...).”*

Que, El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en el artículo 126.- Gestión concurrente de competencias exclusivas. - El ejercicio de las competencias exclusivas establecidas en la Constitución para cada nivel de gobierno, no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos. En este marco, salvo el caso de los sectores privativos, los gobiernos autónomos descentralizados podrán ejercer la gestión concurrente de competencias exclusivas de otro nivel, conforme el modelo de gestión de cada sector al cual pertenezca la competencia y con autorización expresa del titular de la misma a través de un convenio.

Que, La Ley Orgánica para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, en su artículo 28 La Salud. - El Sistema Nacional de Salud considerará las condiciones especiales de la Circunscripción y los objetivos y metas del Plan Integral para la Amazonía, en concordancia con la legislación y la planificación nacional sectorial, en función del siguiente criterio:

7.- Los gobiernos autónomos descentralizados, previa autorización de la institución competente del Estado Central, podrán construir y mantener infraestructura y dotar de equipamiento al sistema de salud.

Que, La Ley Orgánica Para La Planificación Integral De La Circunscripción Territorial Especial Amazónica, manifiesta en el artículo 32.- Atención prioritaria a grupos vulnerables. - Las instituciones del Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen responsabilidad compartida en garantizar el ejercicio y disfrute de los derechos de los grupos de atención prioritaria, en el marco de sus competencias exclusivas y concurrentes; trabajarán de manera articulada y complementaria, para el uso eficiente de los recursos.

Que, El Reglamento Para La Fijación De Precios De Medicamentos De Uso y Consumo Humano, estipula en el artículo 13.- Medicamentos Registrados Sujetos al Régimen Regulado. - Los medicamentos de uso y consumo humano registrados, que estarán bajo este régimen, serán los considerados como estratégicos de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento.

Que, El Reglamento Para La Fijación De Precios De Medicamentos De Uso y Consumo Humano en el artículo. 14.- Cálculo del precio techo. - manifiesta que el precio techo será equivalente a la mediana de los precios de venta al público del mercado privado de los medicamentos participantes en el segmento correspondiente, excluyendo aquellos precios que se consideren atípicos, conforme al Artículo siguiente.

A partir del establecimiento por parte del Consejo de los precios techo para cada segmento, ningún medicamento podrá ser comercializado a un precio de venta al público por encima de dichos precios techo.

Los medicamentos cuyos precios de venta al público sean inferiores al precio techo, no podrán incrementar su precio de venta al público. El precio techo regirá así mismo para todos aquellos medicamentos de los mismos segmentos, introducidos con fecha posterior a la determinación del precio techo por parte del Consejo.

Que, El Reglamento para la Fijación de Precios de Medicamentos de Uso y Consumo Humano en el artículo 16.- Reajuste de Precios describe que el precio techo de cada segmento de mercado sujeto a las disposiciones de este Reglamento, será reajustado de conformidad con la metodología aprobada mediante Decreto Ejecutivo.

Que, La Ordenanza N° 12-CPO-GADPO-2022, en el artículo 19.- Objetivos. - Son objetivos de la estructura tarifaria el literal b) Financiamiento de reactivos y medicamentos; y, Asegurar la sostenibilidad financiera de la prestación de los servicios, común adecuado plan de expansión.

Que, Mediante Resolución Nro. 006-CEGAP-2023, de fecha 14 de noviembre del 2023, El Directorio resuelven que Procuraduría Síndica realice la emisión correspondiente del informe favorable revisión y aprobación de la propuesta a la segunda reforma a la Ordenanza Nro. 12-CPO-GADPO-2022, denominada Ordenanza de Creación del Centro Para Grupos de Atención Prioritaria CEGAP.

Que, De conformidad con el marco constitucional y legal vigente, es necesario generar más servicios de salud a los grupos de atención prioritaria en la provincia de Orellana y a la ciudadanía en general, estableciendo procedimientos que permitan una programación adecuada y un seguimiento y evaluación permanentes en la prestación de servicios; y, por lo cual me permito detallar lo siguiente:

Que, en Sesión Extraordinaria de Consejo de fecha 03 de octubre de 2022, se aprobó la Ordenanza de Creación del Centro para Grupos de Atención Prioritaria "CEGAP" del Gobierno Autónomo Descentralizado de la provincia de Orellana.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 581 del 26 de octubre de 2022, fue publicada la Ordenanza de Creación del Centro para Grupos de Atención Prioritaria "CEGAP" del Gobierno Autónomo Descentralizado de la provincia de Orellana.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 851 del 02 de mayo de 2023, fue publicada la Primera Reforma a la Ordenanza de Creación del Centro para Grupos de Atención Prioritaria "CEGAP" del Gobierno Autónomo Descentralizado de la provincia de Orellana.

En uso de las atribuciones que le confieren los artículos 43 y 47 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

EXPIDE LA:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO PARA GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA "CEGAP" DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LA PROVINCIA DE ORELLANA.

Art.1.- Sustitúyase el numeral 12) del Art. 8 por el siguiente:

“12). - Aprobar los costos por los servicios de reactivos de laboratorio y medicamentos de farmacia, así como otros servicios, de acuerdo al estudio de mercado precautelando la sostenibilidad financiera del CEGAP, de acuerdo a las necesidades de la población previo informe del técnico especialista.”

Art.2.- Inclúyase en el Art. 20, el siguiente literal:

“c.- Los demás servicios y valores aprobados mediante el Directorio Del CEGAP”

Art. 3.- Sustitúyase la Disposición General Primera, por la siguiente:

“PRIMERA: Tasas de servicios. - Los valores previstos podrán ser modificados por el Directorio del CEGAP, conforme las necesidades de los servicios y capacidad financiera institucional previo informe técnico debidamente autorizado por el Director/a General.”

Art. 4.- Sustitúyase la Disposición General Cuarta, por la siguiente:

“CUARTA: Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción del ejecutivo provincial.”

DISPOSICIÓN FINAL:

ÚNICA. - PUBLICACIÓN: Se dispone la publicación de la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Orellana, a los 20 días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**MAGALI MARGOTH
ORELLANA MARQUINEZ**

Ing. Magali Margoth Orellana Marquinez
PREFECTA DE LA PROVINCIA DE ORELLANA



Firmado electrónicamente por:
**STALIN ALBERTO
MERINO ROJAS**

Abg. Stalin Alberto Merino Rojas
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL.- Certifico que la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO PARA GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA “CEGAP” DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LA PROVINCIA DE ORELLANA**, fue discutida y aprobada por el Consejo Provincial de Orellana en las sesiones extraordinarias celebradas el 19 y 20 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**STALIN ALBERTO
MERINO ROJAS**

Abg. Stalin Alberto Merino Rojas
SECRETARIO GENERAL

PREFECTURA DE LA PROVINCIA DE ORELLANA.- Analizada **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DEL CENTRO PARA GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA “CEGAP” DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LA PROVINCIA DE ORELLANA**, de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, la SANCIONÓ, sin ninguna objeción a su contenido; por lo tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial, página web institucional y en el Registro Oficial, El Coca 21 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
MAGALI MARGOTH
ORELLANA MARQUINEZ

Ing. Magali Margoth Orellana Marquinez

PREFECTA DE LA PROVINCIA DE ORELLANA

CERTIFICACIÓN.- Siento como tal que la Ing. Magali Margoth Orellana Marquinez, Prefecta de la Provincia de Orellana, sancionó y ordenó la publicación de la Segunda Reforma a la Ordenanza que antecede el día 21 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
STALIN ALBERTO
MERINO ROJAS

Abg. Stalin Alberto Merino Rojas

SECRETARIO 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

JV/AM

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

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

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