

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Bolívar: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 en la ciudad de Calceta** 2

- 02-2023- CM-GADMCM Cantón Montecristi: Para la determinación del avalúo de la propiedad y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025** 63

- **Cantón San Lorenzo del Pailón: 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** 149

**EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN LORENZO
DEL PAILON**

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el artículo 501, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las propiedades ubicadas dentro de los límites de las zonas urbanas pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad respectiva, en la forma establecida por la ley.

Que, el artículo 504, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0.25/1000) y un máximo del cinco por mil (5/1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, el artículo 511, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las Municipalidades con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del siguiente año.

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

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

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios al Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

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

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo

urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

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

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

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

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho

Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

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

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

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

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

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y Vivienda y administrador del catastro nacional georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles; y, en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 100 y 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; expide la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y Su Valoración a través del Acuerdo Ministerial 017-20 que entró en vigencia el 12 de mayo de 2020.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y 68, 87, 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

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

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025. El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón San Lorenzo y bajo la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de conformidad con la Ley y la Legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El cantón San Lorenzo es la circunscripción territorial conformada por 4 parroquias rurales, sus cabeceras parroquiales y centros poblados, la cabecera cantonal con sus parroquias urbana y rural, señaladas en la respectiva ordenanza de creación y delimitación.

La circunscripción territorial está conformada por suelo rural y suelo urbano, suelo delimitado como urbano consolidado, urbano no consolidado, urbano de protección cuya tenencia de los propietarios, sean poseedores de predios en Unipropiedad, predios declarados en propiedad horizontal, predios ubicados fuera de los límites urbanos constituidos como suelo rural de expansión urbana, rural de producción agrícola, ganadera, acuícola, turística, de explotación y rural de protección.

El uso y ocupación de la circunscripción territorial estará regulado por las Categorías de Ordenamiento Territorial cantonal, establecidas en la Estrategia Territorial Nacional.

Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos y recargos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Lorenzo del Pailón.

Sujeto Pasivo. -Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aunque carecieran de personería jurídica, como los señala el artículo 23 del Código Tributario; y, que sean propietarios, usufructuarios o posesionarios de bienes raíces localizados en el interior de las áreas urbanas.

Son responsables del pago del tributo quienes, sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Tributario.

Base Imponible. - 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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

CAPITULO I

Art. 3.- DEFINICIONES ESENCIALES

Alícuota. - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria: 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 permita 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.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad, de acuerdo con lo señalado en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bien inmueble. - Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, de conformidad con lo prescrito en el inciso primero del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bien mostrenco. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bienes Nacionales. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar. Bienes de los GAD- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público, constituidos como Patrimonio Municipal.

Bienes de Dominio Privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Bienes afectados al Servicio Público. - Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte

integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Catálogo de objetos geográficos. - Catálogo que contiene definiciones y descripciones de los tipos de objetos geográficos, atributos del objeto geográfico, y asociaciones de objetos geográficos que ocurren en uno o más conjuntos de datos geográficos, junto con cualquier operación de objetos geográficos que se pueda aplicar.

Catastro Inmobiliario Multifinalitario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

Clave Catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.

Código Único Eléctrico Nacional. - Es un código normalizado a nivel nacional y establecido por el ente rector de las políticas de energía eléctrica del Ecuador, mismo que sirve para identificar el consumo eléctrico realizado por un medidor específico. Este código sirve para realizar consultas de pago, reclamos y solicitudes respecto al servicio de dotación de energía eléctrica a cargo de la empresa pública pertinente.

Componente Económico. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada GAD municipal o metropolitano.

Componente Físico. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

Componente Jurídico. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

Componente Temático. - Corresponde a información y bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus

competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinanciado. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

Clave Catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva 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.

Datos Básicos Catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y construcciones).

Datos Cartográficos Catastrales. - Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinanciado (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

Derechos y acciones. - Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

Entidad Competente. - Para esta norma se referirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Lorenzo.

Estudios de Mercado Inmobiliario. - Información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

Infraestructura de Datos Espaciales - IDE. - Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

Manzana. - Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

Modelo de regresión. - Expresión matemática utilizada para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

Observatorios de valores del mercado inmobiliario. - Es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea el territorio a través de información correspondiente a valores de mercado inmobiliario y que sirve para definir las políticas de financiamiento de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos a través de una determinación equitativa de

tributos, haciendo más eficiente la generación de ingresos propios del GAD municipal o metropolitano.

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

Piso. - Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

Polígono Catastral. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

Precio de mercado. - Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

Predio. - Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

Predio Matriz. - Predio que contiene dos o más predios PH y/o áreas comunales que sirven a dichos predios PH.

Predio PH. - Predio que se halla declarado bajo régimen de propiedad horizontal y que forma parte de un predio matriz.

Propiedad horizontal. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Red GNSS de Monitoreo Continuo del Ecuador - REGME. - Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

Red Nacional Geodésica del Ecuador - RENAGE. - Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

Sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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

Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad Técnica Catastral. - Son las áreas administrativas municipales denominadas Direcciones, Subdirecciones, Coordinaciones o Jefaturas de Avalúos y Catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario, en cada GAD municipal o metropolitano.

Unipropiedad. - Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble. Es contrario a un régimen de propiedad horizontal (copropiedad).

Valoración masiva. - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

Vivienda. - Es un espacio cubierto de alojamiento estructuralmente separado y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas siempre que en el momento de la investigación no se utilice totalmente con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona Homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal donde las características de dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad u otras son similares dentro del sector y permite determinar la base del valor del suelo.

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. -El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo, conservación, mantenimiento y actualización del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón. El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural del Municipio del cantón Atacames, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. –Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, 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 la propiedad, aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

b) CLAVE CATASTRAL

La codificación de la Clave Catastral se mantiene según se ha venido manejando en el bienio 2022 – 2023.

El código territorial local en el área urbana está compuesto por veinte y cinco dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, dos para PISO y tres para UNIDAD.

El código territorial local en el área rural está compuesto por veinte y cinco dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación del Polígono Catastral, tres para identificación del PREDIO; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD.

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la Tabla No.1 y Tabla No.2.

Tabla No. 1: Clave Catastral Urbana.

| Componen te de la clave catastral | Provi n. | Can t. | Parro q. | Zon a | Sect or | Manz a na | L o te | P | | |
|--|-------------|-----------|-------------|----------|------------|-----------------|--------------|--------------|----------|----------|
| | | | | | | | | Bl o q | pis o | uni d |
| Números de dígitos | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | 2 | 3 |

Tabla No. 2: Clave Catastral Rural

| | | | | | |
|----|-------------|----|------------|----|------------|
| 50 | San Lorenzo | 55 | 5 de junio | 59 | Santa Rita |
| 51 | Alto Tambo | 56 | Concepcion | 60 | Tambillo |
| 52 | Ancon | 57 | Mataje | 61 | Tululbi |
| 53 | Calderon | 58 | San Javier | 62 | Urbina |
| 54 | Carondelet | | | | |

Para generar el polígono catastral se deberá procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales etc.) que sean foto identificables.

c) ADMINISTRACION DE LA CLAVE CATASTRAL.

Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

a. La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en los catastros municipales y metropolitanos;

b. La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a: unidad, bloque, piso; y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo a las alcuotas vigentes para cada uno de ellos;

c. Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;

d. Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves para asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral;

e. Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;

f. Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal o metropolitana pertinente;

g. En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal o metropolitano correspondiente;

h. Todas las instancias municipales o metropolitanas que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la Gestión municipal;

i. En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará la Dirección de Avalúos y Catastro del GAD;

j. Cuando no exista una codificación catastral definida para una o más unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad “en el caso de PH”) o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas con el código inicial (001) que corresponderá al área ubicada al noroeste de la unidad territorial analizada (visualmente en la esquina superior izquierda) y continuará esta codificación incrementándose en las áreas adyacentes o contiguas siguiendo el sentido horario con efecto espiral (de fuera hacia el interior). Incluirán en su codificación predios interiores, predios interiores con vía de acceso propia y predios interiores cuyo acceso tiene servidumbre de paso, tal y como se explican en las siguientes ilustraciones:

k. Todas las construcciones que se identifiquen en los predios en unipropiedad, así como en los predios matriz de una declaratoria en propiedad horizontal, deberán codificarse mediante la estructura prevista en la presente norma y siguiendo la secuencia de codificación de manera similar a la prevista para predios y demás unidades territoriales. En el caso de predios declarados en propiedad horizontal, específicamente se deberán tomar las siguientes consideraciones:

l. Los predios PH deberán tener la misma clave catastral que su correspondiente predio matriz hasta el nivel de “predio”, siendo diferente a partir del nivel de: unidad, bloque y piso.

m. La estructura de la codificación para los predios en propiedad horizontal deberá establecerse de la siguiente manera: Tres dígitos para la unidad que registra el predio PH, tres dígitos para el bloque constructivo al que pertenece o que contiene una unidad PH; y tres dígitos para el registro de los pisos del bloque constructivo al que pertenece la unidad o predio PH.

n. En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en vertical”, para la codificación catastral de pisos pertenecientes a bloques constructivos y sus respectivos predios declarados en propiedad horizontal, se deberá tomar como referencia el nivel del suelo.

o. En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en horizontal” la codificación de los pisos correspondientes se llenará en cero para sus tres dígitos correspondientes a piso.

p. Los tres dígitos correspondientes al código de cada bloque registrado de los predios PH deberán ser idénticos a los códigos de los bloques constructivos registrados para el predio matrix,

d) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza.

Al no existir esta declaratoria de zona urbana, ni la definición del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica.

Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal "San Lorenzo" por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

Todas las Urbanizaciones y Fraccionamientos con fines de vivienda, ubicadas en sectores Rurales, aprobadas por el Concejo Cantonal mediante Ordenanzas, se constituyen en predios urbanos para efectos de los tributos.

d) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

1. Identificación del predio
2. Localización
3. Datos de la propiedad
4. Tenencia
5. Descripción del predio
6. Componente económico
7. Componente rural
8. Vías
9. Servicios
10. Uso del predio
11. Características de la construcción
12. Otros tipos de construcción
13. Vivienda censal
14. Croquis del predio
15. Observaciones generales
16. Integrantes de la actualización catastral

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador,

mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7.- FUNDAMENTO DE LA ACTUALIZACIÓN Y DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.

a) Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros administrar, mantener, y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo de las edificaciones de los predios y lotes, de conformidad con los principios legales y técnicos que rige la materia, las normas de avalúos para las edificaciones y solares, el plano del valor base de la tierra que permitan establecer la base imponible y a tarifa impositiva del impuesto a la propiedad.

b) 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 el COOTAD, véase Art.494.

c) Es responsabilidad indelegable de la Jefatura de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados en forma permanente el catastro de los predios del cantón. En este catastro, los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizada.

d) La Jefatura de Avalúos y Catastros queda facultado para realizar en cualquier momento de oficio o a petición interesada la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio.

e) Para la realización del nuevo avalúo que implique aumentar o disminuir el valor unitario del metro cuadrado de suelo o construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

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

g) La Jefatura de Avalúos y Catastros le corresponde la verificación y comprobación de las bases imposables y del impuesto predial.

h) A la Dirección Financiera, a través de su dependencia aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones en base a lo determinado al Código Tributario y Leyes expedidas para tal objeto.

i) A la Dirección Financiera a través de su dependencia le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

j) A la Dirección Financiera a través de su dependencia le corresponde resolver mediante la resolución motivada los reclamos conforme a la normativa existente.

k) A la Dirección de Planificación le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Luego, correrá traslado del trámite a la Jefatura de Avalúos y Catastros para su actualización en el catastro, previa revisión de cumplimiento dentro del marco legal y ordenanzas vigentes.

l) Las demás direcciones, jefatura municipal también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que estén bajo la responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal del Cantón San Lorenzo del Pailón se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos 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. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

Artículo 10. – NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del Cantón San Lorenzo del Pailón

Artículo 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o poseionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos **115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del

trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

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

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

Artículo 16.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO. - 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.

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

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

Artículo 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen

la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

Artículo 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 artículo **21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 22.- 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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

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

Artículo 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 25. – VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

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

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

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SAN LORENZO DEL PAILON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2016**

| SECTOR HOMOG | COBERTURA | Infraestructura Básica | | | | Infraest.Complem | | Serv.Mun | | TOTAL | NUMERO MANZ |
|-----------------|-----------|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| | | Alcant. | Agua Pot. | Elec. Alum. | Red Vial | Red Telef. | Acera y Bord | Aseo Calles | Rec. Bas. | | |
| SH 1 | COBERTURA | 99.12 | 100.00 | 98.62 | 84.63 | 96.48 | 90.34 | 96.34 | 96.48 | 95.25 | 29.00 |
| | DEFICIT | 0.88 | 0.00 | 1.38 | 15.37 | 3.52 | 9.66 | 3.66 | 3.52 | 4.75 | |
| SH 2 | COBERTURA | 99.00 | 99.00 | 97.46 | 30.43 | 73.84 | 72.51 | 55.33 | 77.29 | 75.61 | 51.00 |
| | DEFICIT | 1.00 | 1.00 | 2.54 | 69.57 | 26.16 | 27.49 | 44.67 | 22.71 | 24.39 | |
| SH 3 | COBERTURA | 97.24 | 97.24 | 97.55 | 29.15 | 20.08 | 40.22 | 24.19 | 23.23 | 53.61 | 73.00 |
| | DEFICIT | 2.76 | 2.76 | 2.45 | 70.85 | 79.92 | 59.78 | 75.81 | 76.77 | 46.39 | |
| SH 4 | COBERTURA | 93.10 | 93.08 | 85.32 | 22.14 | 6.07 | 13.44 | 8.26 | 8.46 | 41.23 | 61.00 |
| | DEFICIT | 6.90 | 6.92 | 14.68 | 77.86 | 93.93 | 86.56 | 91.74 | 91.54 | 58.77 | |
| SH 5 | COBERTURA | 67.27 | 67.27 | 66.20 | 23.63 | 7.17 | 8.50 | 11.00 | 11.17 | 32.78 | 24.00 |
| | DEFICIT | 32.73 | 32.73 | 33.80 | 76.37 | 92.83 | 91.50 | 89.00 | 88.83 | 67.23 | |
| SH 6 | COBERTURA | 28.72 | 28.72 | 62.15 | 24.14 | 10.83 | 10.00 | 12.41 | 12.48 | 23.68 | 29.00 |
| | DEFICIT | 71.28 | 71.28 | 37.85 | 75.86 | 89.17 | 90.00 | 87.59 | 87.52 | 76.32 | |
| SH 7 | COBERTURA | 10.59 | 11.63 | 21.49 | 19.40 | 2.53 | 2.02 | 2.53 | 3.58 | 9.22 | 95.00 |
| | DEFICIT | 89.41 | 88.37 | 78.51 | 80.60 | 97.47 | 97.98 | 97.47 | 96.42 | 90.78 | |
| CIUDAD | COBERTURA | 70.72 | 70.99 | 75.54 | 33.36 | 31.00 | 33.86 | 30.01 | 33.24 | 47.34 | 362.00 |
| | DEFICIT | 29.28 | 29.01 | 24.46 | 66.64 | 69.00 | 66.14 | 69.99 | 66.76 | 52.66 | |

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso

de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR TERRENO CATASTRO 2024

| AREA URBANA | | | | | |
|-------------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|
| SECTOR HOMOGENEO | LIMIT SUP | VALORM2 | LIMIT INF | VALOR M2 | No Mz |
| 1 | 9,52 | 80 | 8,58 | 72 | 17 |
| 2 | 8,55 | 50 | 7,63 | 45 | 20 |
| 3 | 7,53 | 40 | 6,2 | 33 | 46 |
| 4 | 6,1 | 32 | 4,85 | 26 | 50 |
| 5 | 4,62 | 25 | 3,24 | 18 | 54 |
| 6 | 3,14 | 17 | 1,91 | 10 | 44 |
| 7 | 1,62 | 10 | 1,07 | 7 | 43 |

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

| 1.- GEOMETRICOS | COEFICIENTE |
|---------------------------------|--------------------|
| 1.1.-RELACION FRENTA/FONDO | 1.0 a .94 |
| 1.2.-FORMA | 1.0 a .94 |
| 1.3.-SUPERFICIE | 1.0 a .94 |
| 1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA | 1.0 a .95 |

2.- TOPOGRAFICOS

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO | 1.0 a .95 |
| 2.2.-TOPOGRAFIA | 1.0 a .95 |

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS COEFICIENTE

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA | 1.0 a .88 |
|-------------------------------|-----------|

- AGUA POTABLE
- ALCANTARILLADO
- ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS COEFICIENTE

- | | |
|----------|-----------|
| ADOQUIN | 1.0 a .88 |
| HORMIGON | |
| ASFALTO | |
| PIEDRA | |
| LASTRE | |
| TIERRA | |

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

- ACERAS
- BORDILLOS
- TELEFONO
- RECOLECCION DE BASURA
- ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

| 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 | | | Medio Baño | 0,0970 |
| Tapial | 0,4680 | Vinyl | 0,3650 | Cubierta | | Un Baño | 0,1330 |
| | | Duela | 0,3980 | Arena-Cemento | 0,3100 | Dos Baños | 0,2660 |
| Vigas y Cadenas | | Tablon / Gress | 1,4230 | Fibro Cemento | 0,6370 | 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 | Interior | | Poliuretano | | Eléctricas | |
| Caña | 0,1170 | No tiene | 0,0000 | Domos / 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 | Marmol | 2,9950 | Baldosa Cemento | 0,0000 | | |
| Madera Común | 0,3870 | Marmetón | 2,1150 | Azulejo | 0,0000 | | |
| Caña | 0,1370 | Marmolina | 1,2350 | | | | |
| Madera Fina | 0,4220 | Baldosa Cemento | 0,6675 | Puertas | | | |
| Madera y Ladrillo | 0,3700 | Baldosa Cerámica | 1,2240 | No tiene | 0,0000 | | |
| Bóveda de Ladrillo | 1,1970 | Grafiado | 1,1360 | Madera Común | 0,6420 | | |
| Bóveda de Piedra | 1,1970 | Champiado | 0,6340 | Caña | 0,0150 | | |
| | | | | Madera Fina | 1,2700 | | |
| Paredes | | Exterior | | Aluminio | 1,6620 | | |
| No tiene | 0,0000 | No tiene | 0,0000 | Enrollable | 0,8630 | | |
| Hormigón Armado | 0,9314 | Arena-Cemento | 0,1970 | Hierro-Madera | 1,2010 | | |
| Madera Común | 0,6730 | Tierra | 0,0870 | Madera Malla | 0,0300 | | |
| Caña | 0,3600 | Marmol | 0,9991 | Tol Hierro | 1,1690 | | |
| Madera Fina | 1,6650 | Marmetón | 0,7020 | | | | |
| Bloque | 0,8140 | Marmolina | 0,4091 | Ventanas | | | |
| Ladrillo | 0,7300 | Baldosa Cemento | 0,2227 | No tiene | 0,0000 | | |
| Piedra | 0,6930 | Baldosa Cerámica | 0,4060 | Madera Común | 0,1690 | | |
| Adobe | 0,6050 | Grafiado | 0,3790 | Madera Fina | 0,3530 | | |
| Tapial | 0,5130 | Champiado | 0,2086 | Aluminio | 0,4740 | | |
| Bahareque | 0,4130 | | | Enrollable | 0,2370 | | |
| Fibro-Cemento | 0,7011 | Escalera | | Hierro | 0,3050 | | |
| | | No tiene | 0,0000 | Madera Malla | 0,0630 | | |
| Escalera | | Madera Común | 0,0300 | | | | |
| No Tiene | 0,0000 | Caña | 0,0150 | Cubre Ventanas | | | |
| Hormigón Armado | 0,1010 | Madera Fina | 0,1490 | No tiene | 0,0000 | | |
| Hormigón Ciclopeo | 0,0851 | Arena-Cemento | 0,0170 | Hierro | 0,1850 | | |
| Hormigón Simple | 0,0940 | Marmol | 0,1030 | Madera Común | 0,0870 | | |
| Hierro | 0,0880 | Marmetón | 0,0601 | Caña | 0,0000 | | |
| Madera Común | 0,0690 | Marmolina | 0,0402 | Madera Fina | 0,4090 | | |
| Caña | 0,0251 | Baldosa Cemento | 0,0310 | Aluminio | 0,1920 | | |
| Madera Fina | 0,0890 | Baldosa Cerámica | 0,0623 | Enrollable | 0,6290 | | |
| Ladrillo | 0,0440 | Grafiado | 0,0000 | Madera Malla | 0,0210 | | |
| Piedra | 0,0600 | Champiado | 0,0000 | | | | |
| | | | | Closets | | | |
| Cubierta | | | | No tiene | 0,0000 | | |
| Hormigón Armado | 1,8600 | | | Madera Común | 0,3010 | | |
| Hierro | 1,3090 | | | Madera Fina | 0,8820 | | |
| Estereoestructura | 7,9540 | | | Aluminio | 0,1920 | | |

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 19,1908; y la constante P2 en el valor de: 17,1318; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

| Años | Hormigón | Hierro | Madera fina | Madera Común | bloque Ladrillo | Bahareque | adobe/Tapial |
|-------|----------|--------|-------------|--------------|-----------------|-----------|--------------|
| 0-2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 3-4 | 0,97 | 0,97 | 0,96 | 0,96 | 0,95 | 0,94 | 0,94 |
| 5-6 | 0,93 | 0,93 | 0,92 | 0,9 | 0,92 | 0,88 | 0,88 |
| 7-8 | 0,9 | 0,9 | 0,88 | 0,85 | 0,89 | 0,86 | 0,86 |
| 9-10 | 0,87 | 0,86 | 0,85 | 0,8 | 0,86 | 0,83 | 0,83 |
| 11-12 | 0,84 | 0,83 | 0,82 | 0,75 | 0,83 | 0,78 | 0,78 |
| 13-14 | 0,81 | 0,8 | 0,79 | 0,7 | 0,8 | 0,74 | 0,74 |
| 15-16 | 0,79 | 0,78 | 0,76 | 0,65 | 0,77 | 0,69 | 0,69 |
| 17-18 | 0,76 | 0,75 | 0,73 | 0,6 | 0,74 | 0,65 | 0,65 |
| 19-20 | 0,73 | 0,73 | 0,71 | 0,56 | 0,71 | 0,61 | 0,61 |
| 21-22 | 0,7 | 0,7 | 0,68 | 0,52 | 0,68 | 0,58 | 0,58 |
| 23-24 | 0,68 | 0,68 | 0,66 | 0,48 | 0,65 | 0,54 | 0,54 |
| 25-26 | 0,66 | 0,65 | 0,63 | 0,45 | 0,63 | 0,52 | 0,52 |
| 27-28 | 0,64 | 0,63 | 0,61 | 0,42 | 0,61 | 0,49 | 0,49 |
| 29-30 | 0,62 | 0,61 | 0,59 | 0,4 | 0,59 | 0,44 | 0,44 |
| 31-32 | 0,6 | 0,59 | 0,57 | 0,39 | 0,56 | 0,39 | 0,39 |
| 33-34 | 0,58 | 0,57 | 0,55 | 0,38 | 0,53 | 0,37 | 0,37 |
| 35-36 | 0,56 | 0,56 | 0,53 | 0,37 | 0,51 | 0,35 | 0,35 |
| 37-38 | 0,54 | 0,54 | 0,51 | 0,36 | 0,49 | 0,34 | 0,34 |
| 39-40 | 0,52 | 0,53 | 0,49 | 0,35 | 0,47 | 0,33 | 0,33 |
| 41-42 | 0,51 | 0,51 | 0,48 | 0,34 | 0,45 | 0,32 | 0,32 |
| 43-44 | 0,5 | 0,5 | 0,46 | 0,33 | 0,43 | 0,31 | 0,31 |
| 45-46 | 0,49 | 0,48 | 0,45 | 0,32 | 0,42 | 0,3 | 0,3 |
| 47-48 | 0,48 | 0,47 | 0,43 | 0,31 | 0,4 | 0,29 | 0,29 |
| 49-50 | 0,47 | 0,45 | 0,42 | 0,3 | 0,39 | 0,28 | 0,28 |
| 51-52 | 0,46 | 0,44 | 0,41 | 0,29 | 0,37 | 0,27 | 0,27 |
| 55-56 | 0,46 | 0,42 | 0,39 | 0,28 | 0,34 | 0,25 | 0,25 |
| 53-54 | 0,45 | 0,43 | 0,4 | 0,29 | 0,36 | 0,26 | 0,26 |
| 57-58 | 0,45 | 0,41 | 0,38 | 0,28 | 0,33 | 0,24 | 0,24 |
| 59-60 | 0,44 | 0,4 | 0,37 | 0,28 | 0,32 | 0,23 | 0,23 |
| 61-64 | 0,43 | 0,39 | 0,36 | 0,28 | 0,31 | 0,22 | 0,22 |
| 65-68 | 0,42 | 0,38 | 0,35 | 0,28 | 0,3 | 0,21 | 0,21 |
| 69-72 | 0,41 | 0,37 | 0,34 | 0,28 | 0,29 | 0,2 | 0,2 |
| 73-76 | 0,41 | 0,37 | 0,33 | 0,28 | 0,28 | 0,2 | 0,2 |
| 77-80 | 0,4 | 0,36 | 0,33 | 0,28 | 0,27 | 0,2 | 0,2 |
| 81-84 | 0,4 | 0,36 | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 0,2 | 0,2 |
| 85-88 | 0,4 | 0,35 | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 0,2 | 0,2 |
| 89 | 0,4 | 0,35 | 0,32 | 0,28 | 0,25 | 0,2 | 0,2 |

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

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

Artículo 26.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** y otras leyes.

Artículo 27. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 28.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 30.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1,35 0/00 (UNO PUNTO TREINTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

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

Artículo 32.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 33. – ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD). - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 35. – REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

a) LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) 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 uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

| Grado de discapacidad | % para aplicación del beneficio | % reducción del pago |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------|
| Del 40% al 49% | 60% | 30% |
| Del 50% al 74% | 70% | 35% |
| Del 75% al 84% | 80% | 40% |
| Del 85% al 100% | 100% | 50% |

b) En tanto que, por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 36.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón

excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 37.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 38.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 39.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 40. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, 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. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

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, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN LORENZO DEL PAILON

| No. | SECTORES |
|-----|-----------------------|
| 1 | SECTOR HOMOGENEEO 5.1 |
| 2 | SECTOR HOMOGENEEO 5.2 |
| 3 | SECTOR HOMOGÉNEO 5.3 |
| 4 | SECTOR HOMOGENEEO 5.4 |

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente; (poner su tabla)

| GAD MUNICIPAL DEL CANTON SAN LORENZO DEL PAILON | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|-------|-------|-------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Usuario: Admin Fecha de Impresión: 02/12/2015 14:23:28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEEO 5.1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASE | DE | PUNT. | CORR. | COEF. | RANGO DE SUPERFICIES | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0.000 0 - 0.050 0 | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000.0000 |
| TIERRA | PROM | | | | 2,51 | 2,28 | 2,05 | 1,81 | 1,58 | 1,35 | 1,3 | 1,25 | 1,2 | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 | 1 |
| 1 | 94 | 1,77 | 3116 | 2828 | 2540 | 2252 | 1964 | 1676 | 1614 | 1552 | 1490 | 1428 | 1366 | 1304 | 1242 | 1242 | | |
| 2 | 84 | 1,58 | 2785 | 2527 | 2270 | 2013 | 1755 | 1498 | 1442 | 1387 | 1331 | 1276 | 1220 | 1165 | 1109 | 1109 | | |
| 3 | 72 | 1,36 | 2387 | 2166 | 1946 | 1725 | 1504 | 1284 | 1236 | 1189 | 1141 | 1094 | 1046 | 998 | 951 | 951 | | |
| 4 | 67 | 1,26 | 2221 | 2016 | 1811 | 1605 | 1400 | 1195 | 1150 | 1106 | 1062 | 1018 | 973 | 929 | 885 | 885 | | |
| 5 | 53 | 1 | 1757 | 1595 | 1432 | 1270 | 1107 | 945 | 910 | 875 | 840 | 805 | 770 | 735 | 700 | 700 | 700 | |
| 6 | 37 | 0,7 | 1227 | 1113 | 1000 | 886 | 773 | 660 | 635 | 611 | 586 | 562 | 538 | 513 | 489 | 489 | | |
| 7 | 29 | 0,55 | 961 | 873 | 784 | 695 | 606 | 517 | 498 | 479 | 460 | 440 | 421 | 402 | 383 | 383 | | |
| 8 | 17 | 0,32 | 564 | 511 | 459 | 407 | 355 | 303 | 292 | 281 | 269 | 258 | 247 | 236 | 225 | 225 | | |
| | | | | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0 |

Valor promedio base investigado: **700**
Superficie Predominante de zona: **100.0000 - 500.0000**

| GAD MUNICIPAL DEL CANTON SAN LORENZO DEL PAILON | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------|----------------------|-----------------|-----------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
| SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Usuario: Admin | | | Fecha de impresión: 02/12/2015 14:24:25 | | | | | | | | | | |
| TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASE | PUNT. | COEF. | RANGO DE SUPERFICIES | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 0.0000 - 0.0500 | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000.0000 |
| DE | PROM. | CORR. | 2,46 | 2,23 | 2 | 1,76 | 1,53 | 1,3 | 1,25 | 1,2 | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,95 |
| TIERRA | PROM. | CORR. | 2,46 | 2,23 | 2 | 1,76 | 1,53 | 1,3 | 1,25 | 1,2 | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,95 |
| 1 | 94 | 1,77 | 1527 | 1383 | 1239 | 1095 | 951 | 807 | 776 | 745 | 714 | 683 | 652 | 621 | 590 | 590 |
| 2 | 84 | 1,58 | 1365 | 1236 | 1107 | 979 | 850 | 721 | 693 | 666 | 638 | 610 | 582 | 555 | 527 | 527 |
| 3 | 72 | 1,36 | 1170 | 1059 | 949 | 839 | 728 | 618 | 594 | 571 | 547 | 523 | 499 | 475 | 452 | 452 |
| 4 | 57 | 1,08 | 926 | 839 | 751 | 664 | 577 | 489 | 471 | 452 | 433 | 414 | 395 | 376 | 358 | 358 |
| 5 | 53 | 1 | 861 | 780 | 699 | 617 | 536 | 455 | 438 | 420 | 403 | 385 | 368 | 350 | 333 | 333 |
| 6 | 37 | 0,7 | 601 | 544 | 488 | 431 | 374 | 318 | 305 | 293 | 281 | 269 | 257 | 244 | 232 | 232 |
| 7 | 29 | 0,55 | 471 | 427 | 382 | 338 | 293 | 249 | 239 | 230 | 220 | 211 | 201 | 192 | 182 | 182 |
| 8 | 17 | 0,32 | 276 | 250 | 224 | 198 | 172 | 146 | 140 | 135 | 129 | 123 | 118 | 112 | 107 | 107 |
| | | | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0 |
| Valor promedio base investigado: | | | 350 | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie Predominante de zona: | | | 50.0000 - 100.0000 | | | | | | | | | | | | | |

| GAD MUNICIPAL DEL CANTON SAN LORENZO DEL PAILON | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-------|----------------------|-----------------|-----------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
| SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Usuario: Admin | | | Fecha de impresión: 02/12/2015 14:25:12 | | | | | | | | | | |
| TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASE | PUNT. | COEF. | RANGO DE SUPERFICIES | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 0.0000 - 0.0500 | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000.0000 |
| DE | PROM. | CORR. | 2,46 | 2,23 | 2 | 1,76 | 1,53 | 1,3 | 1,25 | 1,2 | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,95 |
| TIERRA | PROM. | CORR. | 2,46 | 2,23 | 2 | 1,76 | 1,53 | 1,3 | 1,25 | 1,2 | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,95 |
| 1 | 94 | 1,77 | 873 | 790 | 708 | 626 | 543 | 461 | 443 | 426 | 408 | 390 | 372 | 355 | 337 | 337 |
| 2 | 84 | 1,58 | 780 | 706 | 633 | 559 | 486 | 412 | 396 | 380 | 365 | 349 | 333 | 317 | 301 | 301 |
| 3 | 72 | 1,36 | 668 | 605 | 542 | 479 | 416 | 353 | 340 | 326 | 312 | 299 | 285 | 272 | 258 | 258 |
| 4 | 57 | 1,08 | 529 | 479 | 429 | 379 | 330 | 280 | 269 | 258 | 247 | 237 | 226 | 215 | 204 | 204 |
| 5 | 53 | 1 | 492 | 446 | 399 | 353 | 306 | 260 | 250 | 240 | 230 | 220 | 210 | 200 | 190 | 190 |
| 6 | 37 | 0,7 | 343 | 311 | 279 | 246 | 214 | 182 | 175 | 168 | 161 | 154 | 147 | 140 | 133 | 133 |
| 7 | 29 | 0,55 | 269 | 244 | 218 | 193 | 168 | 142 | 137 | 131 | 126 | 120 | 115 | 109 | 104 | 104 |
| 8 | 17 | 0,32 | 158 | 143 | 128 | 113 | 98 | 83 | 80 | 77 | 74 | 71 | 67 | 64 | 61 | 61 |
| | | | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0 |
| Valor promedio base investigado: | | | 200 | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie Predominante de zona: | | | 50.0000 - 100.0000 | | | | | | | | | | | | | |

| GAD MUNICIPAL DEL CANTON SAN LORENZO DEL PAILON | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|-------|--------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASE | DE | PUNT. | COEF. DE | RANGO DE SUPERFICIES | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 0.0000 - 0.0500 | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 |
| TIERRA | PROM | CORR. | 2,46 | 2,23 | 2 | 1,76 | 1,53 | 1,3 | 1,25 | 1,2 | 1,15 | 1,1 | 1,05 | 1 | 0,95 | 0,95 |
| 1 | 94 | 1,77 | 65445 | 59273 | 53101 | 46929 | 40757 | 34585 | 33255 | 31925 | 30594 | 29264 | 27934 | 26604 | 25274 | 25274 |
| 2 | 84 | 1,58 | 58483 | 52968 | 47452 | 41937 | 36421 | 30906 | 29717 | 28528 | 27340 | 26151 | 24962 | 23774 | 22585 | 22585 |
| 3 | 72 | 1,36 | 50128 | 45401 | 40673 | 35946 | 31218 | 26491 | 25472 | 24453 | 23434 | 22415 | 21396 | 20377 | 19358 | 19358 |
| 4 | 57 | 1,08 | 39685 | 35942 | 32200 | 28457 | 24714 | 20972 | 20165 | 19358 | 18552 | 17745 | 16939 | 16132 | 15325 | 15325 |
| 5 | 53 | 1 | 36900 | 33420 | 29940 | 26460 | 22980 | 19500 | 18750 | 18000 | 17250 | 16500 | 15750 | 15000 | 14250 | 14250 |
| 6 | 37 | 0,7 | 25760 | 23331 | 20902 | 18472 | 16043 | 13613 | 13090 | 12566 | 12042 | 11519 | 10995 | 10472 | 9948 | 9948 |
| 7 | 29 | 0,55 | 20191 | 18286 | 16382 | 14478 | 12574 | 10670 | 10259 | 9849 | 9439 | 9028 | 8618 | 8208 | 7797 | 7797 |
| 8 | 17 | 0,32 | 11836 | 10720 | 9603 | 8487 | 7371 | 6255 | 6014 | 5774 | 5533 | 5292 | 5052 | 4811 | 4571 | 4571 |
| | | | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,232 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0 |
| Valor promedio base investigado: | | | 15000 | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie Predominante de zona: | | | 50.0000 - 100.0000 | | | | | | | | | | | | | |

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000
 0.2001 a 0.2500
 0.2501 a 0.5000
 0.5001 a 1.0000
 1.0001 a 5.0000
 5.0001 a 10.0000
 10.0001 a 20.0000
 20.0001 a 50.0000
 50.0001 a 100.0000
 100.0001 a 500.0000
 + de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
 PENDIENTE LEVE
 PENDIENTE MEDIA
 PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
 PARCIAL
 OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN
 SEGUNDO ORDEN
 TERCER ORDEN
 HERRADURA
 FLUVIAL
 LÍNEA FÉRREA
 NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES
 VIENTOS
 NINGUNA

5.2- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE
 MODERADA
 SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

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

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$\mathbf{VI = S \times Vsh \times Fa}$$

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR 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

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

Artículo 41.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 42. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 43. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,52 0/00 (uno punto cincuenta y dos por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 44. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 45. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 46. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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.

Artículo 47. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 48. - DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Lorenzo, el jueves 28 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
GUSTAVO ELEODORO
SAMANIEGO OCHOA

Dr. Gustavo Samaniego Ochoa
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE
SAN LORENZO**



Firmado electrónicamente por:
MARCELO VICENTE
DELGADO ARISMENDI

Ab. Marcelo Delgado Arismendi
SECRETARIO GENERAL GADMSL

CERTIFICO: QUE 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, fue debidamente discutida y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Lorenzo, en dos sesiones diferentes, celebradas los días 18 y 28 de diciembre del 2023, en primera y segunda instancia respectivamente; de conformidad a lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
MARCELO VICENTE
DELGADO ARISMENDI

**Ab. Marcelo Delgado Arismendi
SECRETARIO GENERAL GADMSL**

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN LORENZO.- En el cantón San Lorenzo, a los 29 días de diciembre del 2023, de conformidad con lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, en tres ejemplares, **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.**



Firmado electrónicamente por:
MARCELO VICENTE
DELGADO ARISMENDI

AB. MARCELO DELGADO ARISMENDI
SECRETARIO GENERAL GADMSL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN LORENZO. - San Lorenzo a los 29 días de diciembre del 2023, a las 12:00. De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO “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”.**



Firmado electrónicamente por:
GUSTAVO ELEODORO
SAMANIEGO OCHOA

Dr. Gustavo Samaniego Ochoa
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SAN LORENZO

LO CERTIFICO:

El señor Doctor Gustavo Samaniego Ochoa, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Lorenzo. - Proveyó, firmó y ordenó la publicación de **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, a los 29 días del mes de diciembre del 2023, a las 12:00, **LO CERTIFICO.**

San Lorenzo, a los 29 días del mes de diciembre del 2023



Firmado electrónicamente por:
MARCELO VICENTE
DELGADO ARISMENDI

Ab. Marcelo Delgado Arismendi
SECRETARIO DEL GAD MUNICIPAL



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.