



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año II - Nº 752**

**Quito, miércoles 6 de  
febrero de 2019**

**Valor: US\$ 2,50 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:  
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de  
Abogados del Guayas, primer piso.  
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

72 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

### SUMARIO:

Págs.

#### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Latacunga: Que regula el funcionamiento de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica ..... 3
- Cantón Latacunga: De reconocimiento y registro catastral de las construcciones informales ..... 9
- Cantón Sevilla de Oro: Que expide la primera reforma a 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 2018 - 2019 ..... 20

#### FE DE ERRATAS:

- Rectificamos el error deslizado en el sumario de la Resolución Nº 007-2018, emitida por el Ministerio de Justicia, Derechos Humanos y Cultos, Organismo Técnico del Sistema Nacional de Rehabilitación Social, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial Nº 596 de 25 de octubre de 2018 ..... 71



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el numeral 1 del artículo 85 de la Constitución de la República establece que las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad;

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República determina la facultad legislativa de los Gobiernos seccionales descentralizados, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones Territoriales;

**Que**, el numeral 6 del artículo 264 de la Constitución de la República establece dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales el planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal;

**Que**, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en base de la autonomía política, administración y financiera que comprende el derecho y la capacidad efectiva de este nivel de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propio en su respectiva circunscripción territorial bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno en beneficio de sus habitantes. Así mismo manda que la autonomía financiera es la capacidad para generar y administrar sus propios recursos de acuerdo con la Constitución y la ley;

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la capacidad normativa de los consejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

**Que**, el artículo 55 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como competencia exclusiva del GAD Municipal, prestar los servicios públicos que se encuentren regulados en la ley;

**Que**, el artículo 55 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como competencia exclusiva del GAD Municipal, crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

**Que**, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que son atribuciones del GAD Municipal la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el artículo 57 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización establece que son atribuciones del GAD Municipal, crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 60 literal e) del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que son atribuciones del Alcalde o Alcaldesa, presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales anotadas:

**EXPIDE LA:**

**ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA DE COMERCIALIZACIÓN DE SEMOVIENTES EN ZUMBALICA**

**CAPÍTULO I  
ÁMBITO DE APLICACIÓN, OBJETO Y HORARIO**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza regula el funcionamiento de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica, que se desarrolla en propiedad del GAD Municipal del cantón Latacunga, Institución que ejerce la administración, control y vigilancia, en virtud de las atribuciones conferidas en la ley.

**Art. 2.-** La plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica es un centro de servicios público, destinado a la venta de ganado al por mayor y menor; y, opera bajo los lineamientos expedidos por el GAD Municipal del cantón Latacunga en cumplimiento de la normativa nacional.

**Art. 3.-** La presente ordenanza tiene como objeto regular las actividades comerciales y servicios en el espacio público del GAD Municipal de Latacunga donde funciona la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica; así como precautelar la salud de los seres humanos mediante el control y la debida regulación de los mecanismos sanitarios.

**Art. 4.-** El horario de funcionamiento de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica es de 06h00 a 12h00, los días sábados.

**Art. 5.-** La entidad responsable del funcionamiento de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga, a través de la Dirección de Servicios Públicos.

**CAPÍTULO II  
REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA**

**Art. 6.-** Las actividades económicas que pueden efectuarse en la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica, son las siguientes:

- a) La compra y venta de ganado denominado mayor (bovino)
- b) La compra y venta de ganado denominado menor (porcino, ovino, caprino, camélidos sudamericanos).

Art. 7.- Las personas que ocupen los espacios establecidos dentro de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica para realizar las actividades económicas determinadas en el artículo anterior, así como los vehículos que ingresen y salgan de la feria deberán cancelar al momento de la emisión de la guía de movilización de salida, la tasa estipulada en la siguiente tabla:

TIPO DE GANADO	ESPECIE ANIMAL	VALOR POR ANIMAL
GANADO MAYOR	BOVINOS	1.00 USD
GANADO MENOR	TERNEROS	0.50 USD
	PORCINOS	
	OVINOS	
	CAPRINOS	
	CAMÉLIDOS	

TIPO DE VEHICULO	VALOR POR VEHICULO
CAMIONETAS	1.00 USD
CAMIONES	1.50USD

Art. 8.- Los espacios establecidos dentro de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica deben ser distribuidos por secciones de acuerdo a las especies semovientes bajo la responsabilidad de los inspectores.

### CAPITULO III DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y SANCIONES

Art. 9.- Los usuarios de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica tienen los siguientes derechos:

- a) Ejercer sus actividades comerciales dentro de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica, con sujeción a las leyes y ordenanzas municipales;
- b) Denunciar irregularidades y proponer sugerencias en procura de mejoras de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica.

Art. 10.- Los usuarios de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica tienen las siguientes obligaciones:

- a) Adquirir la especie valorada para el ingreso a la plaza de comercialización de

- semovientes en Zumbalica.
- b) Cumplir los controles ejecutados por Agrocalidad, chequeo veterinario, desinfección y demás controles pertinentes dispuestos por la Administración Municipal.
  - c) Colaborar con el personal de las entidades públicas en funciones de inspección, suministrando toda clase de información referente a los semovientes a comercializarse.
  - d) Comercializar semovientes de objeto y causa lícita.
  - e) Desempeñar la actividad comercial dentro del ámbito del respeto y las buenas costumbres.
  - f) Brindar buen uso y manejo de los bienes públicos municipales.
  - g) Comercializar los semovientes en el interior de los corrales.
  - h) Ubicar a los semovientes adecuadamente en los corrales conforme han sido designados.
  - i) Desembarcar los semovientes en los lugares previstos en el tiempo máximo de 15 minutos.
  - j) Responsabilizarse del cuidado de los semovientes que ingresen a la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica.
  - k) Responder por los daños que se produjeran en la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica generados por los semovientes a su cargo, así como por los vehículos que ingresaren.
  - l) Disponer de cama nueva (viruta limpia), las carpas descubiertas hasta medio vehículo para la desinfección, control y protección animal.
  - m) Los propietarios de los semovientes obtendrán los tickets de ganado vacuno previa la presentación del certificado sanitario de movilización terrestre de los semovientes, en horario de 06h30 a 11h00 en el día señalado.

**Art. 11.-** Se prohíbe a los usuarios de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica:

- a) Provocar algarazas, gritos y escándalos que alteren el orden público.
- b) Ingerir, introducir o vender bebidas alcohólicas para su consumo o de terceros dentro de la plaza de comercialización de semovientes;
- c) Instalar toldos, carpas y ventas ambulantes que obstaculice la fluidez vehicular en el contorno interno y externo de la plaza de comercialización de semovientes.
- d) Arrojar basura y desperdicios dentro de la plaza de comercialización de semovientes.
- e) Portar cualquier tipo de armas dentro de la plaza de comercialización de semovientes.
- f) Ejercer el comercio en estado de ebriedad.
- g) Realizar la actividad comercial en costales.
- h) Transportar ovinos amarrados.
- i) Usar herramientas que atenten con el bienestar animal.
- j) Agredir verbal y físicamente a otros usuarios, a servidores y público que acuda a la plaza de comercialización de semovientes.
- k) Presentar documentos adulterados.
- l) Desembarcar y comercializar los semovientes fuera de los lugares previstos.
- m) Dejar de exhibir el recibo de pago conjuntamente con la guía de movilización quienes transportes ganado desde o hacia la plaza de comercialización de semovientes.
- n) Recorrer en el interior de la plaza de semovientes ofreciendo algún tipo de

producto agroquímico o servicio, ya que solo es un lugar destinado para la comercialización de semovientes.

- o) Ingresar los vehículos que transporten ganado con camas viejas (viruta sucia).

**Art. 12.-** Los semovientes deberán ingresar a la feria previo control sanitario a cargo del veterinario designado por el GAD Municipal del Cantón Latacunga.

Para la ejecución de esta actividad, el técnico veterinario o el personal capacitado, deberán estar ubicados en la puerta de ingreso y salida de la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica donde verificaran la Certificación Sanitana de Movilización y Transporte.

**Art. 13.-** Los transportistas de ganado que no exhiban el recibo de pago conjuntamente con la guía de movilización de semovientes, no podrán transportar los semovientes adquiridos o para la venta, y serán sancionados conforme lo determinado en el artículo 76 de la Ley de Sanidad de la Agencia Agropecuaria.

**Art. 14.-** Los semovientes que presenten signos y síntomas de enfermedades de control oficial, deberán ser movilizados hacia un área destinada para cuarentena y se prohibirá la comercialización del espécimen; para ello se deberá realizar el acta de cuarentena.

**Art. 15.-** Los propietarios y comerciantes que desembarquen y comercialicen el ganado fuera de las instalaciones habilitadas para el efecto en la plaza de comercialización de semovientes en Zumbalica, serán sancionados conforme al Reglamento.

**Art. 16.-** Quien comercialice o pretenda comercializar semovientes que se presuman de dudosa procedencia, será puesto a órdenes de la fiscalía y se someterá a los trámites legales respectivos.

**Art. 17.-** Todo animal que llegue muerto a la plaza de comercialización de semovientes o muera dentro de las instalaciones de la misma será decomisado, enterrado o incinerado; trámite que estará a cargo de la Dirección de Servicios Públicos del GAD Municipal, previo a un informe del médico veterinario de la Institución. Los gastos o logística correrán por cuenta del propietario del semoviente.

**Art. 18.-** Quienes recorran en el interior de la plaza de semovientes ofreciendo algún tipo de producto agroquímico o servicio será sancionado con forme el Reglamento.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** El cumplimiento de la presente ordenanza estará a cargo de la Dirección de Servicios Públicos y la Dirección Financiera.

**SEGUNDA.-** Se coordinará con la Comisaría y la Policía Municipal o la Policía Nacional la efectiva aplicación de la presente ordenanza.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su

publicación en el Registro Oficial.

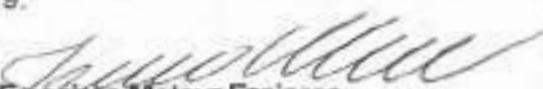
**SEGUNDA.-** En el plazo de 15 días el Procurador Síndico Municipal emitirá el Reglamento que permita la aplicación de sanciones y más aspectos de orden legal.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, a los 16 días del mes de enero del año dos mil diecinueve.

  
Dr. Patricio Sánchez Yáñez,  
ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA

  
Ab. Francisco X. Mateus Espinosa  
SECRETARIO GENERAL

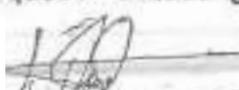
El suscrito Secretario General del GAD Municipal del cantón Latacunga, CERTIFICA que la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA DE COMERCIALIZACIÓN DE SEMOVIENTES EN ZUMBALICA**, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia en Sesiones Ordinarias realizadas los días miércoles 05 de diciembre de 2018 y miércoles 16 de enero de 2019.- Latacunga 17 de enero del 2019.

  
Ab. Francisco Mateus Espinosa,  
SECRETARIO GENERAL

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON LATACUNGA.-** Aprobada que ha sido la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA DE COMERCIALIZACIÓN DE SEMOVIENTES EN ZUMBALICA**, de conformidad con el ART. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente Cuerpo Normativo al señor Alcalde del cantón, a efecto de que lo sancione u observe.- Latacunga, 17 de enero de 2019.

  
Ab. Francisco Mateus Espinosa,  
SECRETARIO GENERAL

**ALCALDIA DEL CANTON LATACUNGA.-** De conformidad con lo prescrito en el ART. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA DE COMERCIALIZACIÓN DE SEMOVIENTES EN ZUMBALICA**, para su promulgación.- Notifíquese.- Latacunga, 18 de enero del 2019.

  
Dr. Patricio Sánchez Yáñez,  
ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA

**CERTIFICACION.-** EL suscrito Secretario General del GAD Municipal de Latacunga, certifica que el señor Alcalde sancionó la presente, **ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA DE COMERCIALIZACIÓN DE SEMOVIENTES EN ZUMBALICA**, en la fecha señalada.- Lo Certifico.- Latacunga, 18 de enero del 2019.



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON LATACUNGA**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y vivienda establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución especifica que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
- Que,** el numeral 26 del artículo 62 de los derechos de libertad, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;
- Que,** el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que,** el numeral 9 del mismo artículo 264 de la Carta Magna precisa que es competencia de la Municipalidad: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";
- Que,** el artículo 494 *ibídem* textualmente expresa que: "las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

**Que,** el artículo 495 del cuerpo normativo antes indicado precisa que " el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y otros efectos tributarios, y no tributarios. (...)";

**Que,** es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con permisos municipales o licencia de construcción de edificaciones y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cumplan con la normativa vigente en el cantón Latacunga;

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 466 establece las atribuciones en el ordenamiento territorial de los Gobiernos Municipales.

**Que,** el artículo 54 literal o) del COOTAD, dispone: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

**Que,** la disposición Décimo Primera de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos realizará en el plazo de un año una evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en su jurisdicción.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Expide:**

## **LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTON LATACUNGA**

**Art. 1.- RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES.** - Para los fines de la presente ordenanza se entenderá por reconocimiento de la construcción a la legitimación administrativa y legal que por una sola vez y de manera excepcional

se realiza sobre aquellas edificaciones terminadas o que por lo menos presentan un avance final de la obra gris proyectada conforme el reglamento a esta ordenanza y que contando o no con permisos municipales, han sido construidas sin observar la normativa urbana.

El Reconocimiento de las construcciones ejecutadas sin los permisos o licencias de construcciones prevista en la normativa vigente se realizará conforme las normas y procedimientos contenidos en la presente ordenanza y aplicará para las edificaciones construidas y terminadas en condiciones de habitabilidad y uso hasta el 1 de diciembre de 2018, y a las que estén en avance final de la obra gris conforme la presente ordenanza.

En lo que respecta a edificaciones que se hallaren dentro del área del Centro Histórico se someterán a la Ley de Patrimonio y a la aprobación de la Comisión de Patrimonio y Centro Histórico.

Las edificaciones que se hallaren en proceso inicial de construcción y los proyectos nuevos se someterán a lo dispuesto en la Ordenanza respectiva de aprobación de planos.

**Art. 2.- LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN.** - Esta licencia es el instrumento que confiere a las construcciones la legitimación administrativa y legal sobre las áreas y/o superficies construidas con o sin permisos municipales.

El trámite de reconocimiento de las construcciones establecidas en el Art. 3 de la presente ordenanza concluirá con la obtención de la Licencia de Reconocimiento de la Construcción, que será otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga, a través de la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial, una vez que las edificaciones hayan obtenido la calificación y el registro de acuerdo con los procedimientos y plazos definidos en la presente ordenanza.

En el caso de construcciones dentro del área del Centro Histórico debe adjuntar la resolución de la Comisión de Centro Histórico previa la obtención de la Licencia de Reconocimiento.

**Art. 3.- LAS CONSTRUCCIONES QUE SON OBJETO DE RECONOCIMIENTO. -**

Las construcciones realizadas en el cantón Latacunga que por cualquier motivo a la fecha no cumplan con la normativa vigente, ubicados en predios urbanos y rurales en predios individualizados o que vayan a reformar o declarar el régimen de propiedad horizontal; que estén en suelo urbano, y rural, que cumplan o no con la zonificación; que estén totalmente edificadas, en condiciones de habitabilidad o uso descritos en la normativa local; o en avance final de la obra gris en los casos siguientes:

- a) **Construcciones que cumplen con la zonificación vigente. -** Se reconocerá las construcciones implantadas en suelo urbano y rural que cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con aprobación de planos; o que habiéndolos obtenido, han construido adiciones y/o modificaciones a lo autorizado pero siguen respetando la zonificación correspondiente; y,
- b) **Construcciones que no cumplen con la zonificación vigente. -** Se reconocerá las construcciones que no cumplen con la zonificación vigente aprobadas o no con planos, y que se ubiquen en suelo urbano y rural, en los siguientes casos o en su combinación:
  - b1) Las edificaciones con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector de conformidad con la norma urbana y técnica.
  - b2) Las edificaciones que han ocupado los retiros frontales reglamentarios, o que han sido cambiados a esa forma de ocupación por afectaciones viales realizadas por la municipalidad.
  - b3) Las edificaciones que han ocupado retiros posteriores o laterales sin afectar la servidumbre visual que cuenten con autorización de los colindantes para el adosamiento, reconocida mediante instrumento público legalmente otorgado.
  - b4) Las edificaciones que teniendo la forma de ocupación aislada han variado, parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada, que cuente con la autorización de los colindantes para el adosamiento, reconocida ante un notario.

- b5) Las edificaciones que teniendo la forma de ocupación aislada o pareada han adoptado parcial o totalmente, la forma de ocupación adosada continua sobre línea de fábrica, que cuente con la autorización de los colindantes para el adosamiento reconocida ante un notario o un juez competente.
- b6) Las edificaciones que han incrementado el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS-PB) y su equivalente en otros pisos CUS.
- b7) En los casos de que un bien existente desee acogerse al régimen de propiedad horizontal y no cuente con los requeridos parqueaderos, podrá reservar esta área en un lote diferente no mayor a 500m de distancia del lote al que se lo declarará, de lo contrario podrá compensar en dinero el valor del suelo el valor total de las metros cuadrados (m<sup>2</sup>) requeridos por la normativa de esta ordenanza, cálculo será realizado en base al avalúo del suelo por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) constante en el catastro predial urbano o rural vigente. En proyectos de propiedad horizontal para vivienda y comercio, esta aplica solo para las existentes.

**Art. 4.- LAS CONSTRUCCIONES QUE NO ACCEDEN AL RECONOCIMIENTO. -**

No son objeto de reconocimiento mediante las normas y procedimientos establecidos en la presente ordenanza:

- a) Las construcciones ubicadas dentro de suelo urbano rural de protección natural o ambiental.
- b) Las construcciones implantadas en quebradas, áreas de rellenos de quebrada, que no han sido autorizadas por el Municipio.
- c) Las construcciones en áreas de protección de ríos y quebradas y, áreas de protección especial;
- d) Las construcciones implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o espacio público
- e) Las construcciones implantadas en asentamientos no legalizados por el Municipio
- f) Las construcciones ubicadas en áreas de suelo urbano que tengan usos de protección ecológica o en áreas rurales de uso de aprovechamiento de recursos naturales;
- g) Las construcciones que se encuentren implantadas sobre áreas con afectaciones viales y derechos de vías.

- h) Las construcciones que se encuentren ubicadas dentro de los conos de aproximación de los aeropuertos, que no han cumplido la altura de edificación.
- i) Las construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural.
- j) Las construcciones sobre las cuales exista en la Comisaría de Construcciones denuncias de terceros afectados.
- k) Las construcciones ubicadas en zona de alta amenaza por inundabilidad.

**Art. 5.- PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO Y CATASTRO.** - Las construcciones sujetas a reconocimiento y catastro en el cantón Latacunga cumplirán con los requisitos y el trámite establecido en el presente artículo:

- a) **Calificación.** - Es el procedimiento mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga, por medio de la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial determina las edificaciones que son objeto de reconocimiento con apego a las disposiciones de la presente ordenanza.

Para el efecto, el propietario del suelo por sí o por medio de apoderado presentará los siguientes documentos: Requisitos para la Calificación:

1. Formulario de calificación que contendrá: fotografías de la construcción, un croquis de ubicación de las construcciones a reconocer;
2. Normas particulares vigentes.
3. Carta o certificado de pago del impuesto predial del año fiscal vigente.
4. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado.
5. Si fuera el caso, una copia del informe y/o planos aprobados anteriormente y/o el permiso de construcción de las edificaciones legalizadas en fechas anteriores a la emisión de la presente ordenanza;
6. Copia de cédula de ciudadanía del propietario.
7. Poder Especial Notariado en que se confiera autorización expresa del o los propietarios al mandante para el reconocimiento.
8. Levantamiento Arquitectónico, realizado y firmado por un profesional.
9. Certificación Profesional, evaluación de un Ingeniero Civil, en la que el profesional declare que la Edificación es estable y no representa peligro para sus habitantes.
10. Contar con certificado de uso compatible de la actividad.

b) **Inspección.** - En todos los casos previstos en el Art. 3 de la presente Ordenanza será necesaria la inspección por parte de la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial quien efectuará la inspección ocular para comprobar la situación actual y las condiciones estructurales de la construcción.

Cumplidos los requisitos de calificación se emitirá el informe que contendrá la determinación del valor de la tasa a cancelar.

c) **Cumplimiento de requisitos para la Licencia de Reconocimiento de la Construcción.** - Con el informe favorable de calificación, el interesado presentará y cumplirá con todos los requisitos establecidos en el Art. 6 para cada caso, a efecto de extender la Licencia de Reconocimiento de la Construcción en los plazos establecidos en la presente ordenanza.

d) **Requisitos para acceder a la Licencia de Reconocimiento.** - Una vez que se ha cumplido con el proceso de calificación se deberán adjuntar los siguientes requisitos para el otorgamiento de la licencia y según la clase de construcción denominada o en su combinación:

CLASE	DESCRIPCION	REQUISITOS ADICIONALES
I	Para edificaciones cuya propiedad conste en derechos y acciones de cualquier superficie	1.-Informe favorable de calificación 2.-Pago de la Tasa 3.-Consentimiento de los copropietarios del 100% de derechos y acciones elevado a escritura pública
II	Para edificaciones de cualquier superficie que vayan a ser declaradas o reformadas bajo el régimen de propiedad horizontal	1.-Informe favorable de calificación 2.- Pago de la Tasa 3.-Consentimiento del 100% de copropietarios elevado a escritura pública

Una vez que el propietario agote el procedimiento establecido en la presente ordenanza, la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial otorgará en cinco días de plazo la Licencia de Reconocimiento de la Construcción sin ningún otro requisito adicional.

**Art. 6. Catastro Municipal.** - Una vez otorgada la Licencia de Reconocimiento de la Construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga procederá a catastrar las construcciones reconocidas con dicha licencia, para lo cual la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial remitirá a la Unidad de Avalúos y Catastrós copias certificadas de la Licencia de reconocimiento y del plano arquitectónico georeferenciado en físico y digital, en un plazo no mayor a 15 días.

**Art. 7.- PLAZOS.** - Se establecen los siguientes plazos para el Reconocimiento de la Construcción:

- a) Un año desde la vigencia de la presente Ordenanza, para el ingreso y presentación de las solicitudes de calificación.
- b) La Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el plazo máximo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud, emitirán el informe de calificación de la propuesta como factible para ser reconocida; en un plazo adicional de quince (15) días el usuario deberá presentar los requisitos conforme cada caso para el reconocimiento, luego de la presentación de estos documentos y, en el plazo de cinco (5) días, contados a partir de la presentación por parte de los interesados de todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, emitirán la Licencia de Reconocimiento de la Construcción.

**Art. 8.- COSTOS DE LA LICENCIA.** - El costo de la licencia de reconocimiento de la construcción será el resultado del cálculo del costo de reconocimiento del área edificada (CR) en sus tres casos:

**CR1:** es el costo del área edificada máxima a reconocer permitida por la zonificación.

En el caso de que el área edificada a reconocer se encuentre dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente en el sector en el cual se ubique la edificación, el propietario(s) deberá(n) pagar el Costo de Reconocimiento (CR1) equivalente a la tasa de aprobación de planos de edificación normal más el veinte y cinco por ciento de recargo al valor final, bajo la siguiente fórmula:

**CR1= TASA APROBACION + 25%**

**CR2:** es el costo del área edificada en exceso a reconocer que esté sobre el límite permitido por la zonificación:

$$CR2 = A \times CO \times F$$

**A:** Área total

**F:** Factor diferencias, cuyo valor es 0,1.

**Co:** Costo referencial del m<sup>2</sup> emitido por la Dirección de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El valor de CR2 se calculará en base al área total construida por sobre la norma contemplada en la zonificación vigente para el sector (**A**), multiplicada por el costo del metro cuadrado de construcción que se obtendrá de la inspección por el factor diferencial asignado.

**CR3:** En el caso de que el área edificada a reconocer esté sobre la máxima permitida por la zonificación vigente del sector al cual pertenece y no se cuente con permisos anteriores de construcción el propietario o propietarios deberá(n) pagar el Costo de Reconocimiento (CR1), más el valor correspondiente al área edificada en exceso (CR2).

$$CR3 = CR1 + CR2$$

Para el cálculo del área total de construcción a reconocer (CR1 y/o CR2) se descontará el área construida con planos aprobados y/o permiso de construcción que haya pagado la tasa regular.

**Art. 9.- SANCION.** - Los propietarios de las construcciones que habiendo obtenido la Licencia de Reconocimiento de la Construcción realizaren modificaciones, alteraciones o adiciones a sus edificaciones, sin haber obtenido el permiso municipal respectivo, serán sancionados con el derrocamiento inmediato de lo construido o modificado en exceso y/o sin autorización. Disposición que regirá aun después de los plazos de vigencia de la presente ordenanza.

### DISPOSICIONES GENERALES

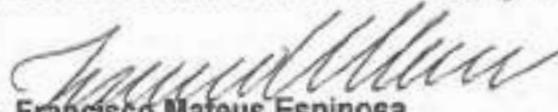
**PRIMERA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia desde su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y dominio web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, a los 16 días del mes de enero del año dos mil diecinueve.

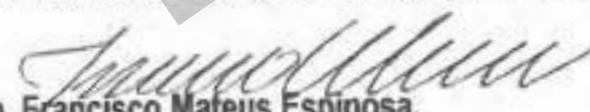
  
Dr. Patricio Sánchez Yáñez,  
ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA

  
Ab. Francisco X. Mateus Espinosa  
SECRETARIO GENERAL

El suscrito Secretario General del GAD Municipal del cantón Latacunga, CERTIFICA que la presente ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTON LATACUNGA, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia en Sesiones Ordinarias realizadas los días miércoles 15 de noviembre de 2017 y miércoles 16 de enero de 2019.- Latacunga 21 de enero del 2019.

  
Ab. Francisco Mateus Espinosa,  
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON LATACUNGA.- Aprobada que ha sido la presente ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTON LATACUNGA, de conformidad con el ART. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase el presente Cuerpo Normativo al señor Alcalde del cantón, a efecto de que lo sancione u observe.- Latacunga, 21 de enero de 2019.

  
Ab. Francisco Mateus Espinosa,  
SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA DEL CANTON LATACUNGA.- De conformidad con lo prescrito en el ART. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, SANCIONO la presente ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTON LATACUNGA, para su promulgación.- Notifíquese.- Latacunga, 23 de enero del 2019.

  
Dr. Patricio Sánchez Yáñez,  
ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA

CERTIFICACION.- EL suscrito Secretario General del GAD Municipal de Latacunga, certifica que el señor Alcalde sancionó la presente, **ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTON LATACUNGA**, en la fecha señalada.- Lo Certifico.- Latacunga, 23 de enero del 2019.

  
Ab. Francisco Mateus Espinosa,  
SECRETARIO GENERAL



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

## EL GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO

*Considerandos:*

**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. 426 de la Constitución de la República: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las fuerzas 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: 1) 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. 182, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización - Contribuciones especiales de mejoras.- El propietario no responderá por concepto de contribución especial de mejoras, sino hasta el valor de su propiedad, establecido antes de iniciarse la obra.

**Que**, en aplicación al Art. 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos

y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, 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**, en aplicación al Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

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

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

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

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos,

construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

**Que, en aplicación al Art. 520.- Predios y bienes exentos.-** Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

**Que, en aplicación al Art. 522.- Notificación de nuevos avalúos.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medio tele informática conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo "hasta el 30 de noviembre del año en curso", de conformidad con este Código.

**Que, en aplicación al Art. 525.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.-** Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

- a) Los valudores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima

unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

**Que, en aplicación al Art. 526.-** Responsabilidad de información catastral. Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesoro municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

**Que, en aplicación al Art. 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.

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción.

El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de

Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes.

Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado geo-referenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior.

**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 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 ciudades 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 definen 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, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

**Que**, el 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 Concejo Municipal de Sevilla de Oro, en sesión extraordinaria efectuada el 29 de diciembre de 2017, aprobó en segunda y definitiva instancia 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 2018-2019”** ordenanza que fue publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 282 del lunes 19 de febrero de 2018.

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 el Código Orgánico Tributario.

#### Expide:

**LA PRIMERA REFORMA A 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 2018 -2019 DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO”.**

#### CAPITULO I

##### DEFINICIONES

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.-** Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

**Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

**a). - LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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

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

Si la cabecera cantonal esta 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).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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

**Art. 7. – CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.** – Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GMSO, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

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

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

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 9. – NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

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

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Sevilla de Oro.

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

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley.”

**Art.12.1.- REQUISITOS PARA RECLAMOS DE RE-AVALUÓ Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.**

**RE-AVALÚOS:**

- a. No haber cancelado el impuesto predial del año en curso
- b. 4 copias del levantamiento topográfico geo-referenciado según formato aprobado por la dirección de planificación y archivo digital en formato de AutoCad en el sistema de coordenadas WGS84 o Sirgas
- c. Fotografía actualizada en digital y físico del inmueble
- d. Copia de cedula y votación actualizada
- e. Carta de pago del predio del año anterior al re-avalúo.
- f. Copia de escritura debidamente inscrita en el registro de la propiedad.

**EXCEPCIONES DE PREDIOS QUE YA REALIZARON UNA CANCELACIÓN AL IMPUESTO PREDIAL**

- a. Se podrá emitir un nuevo título, si este ya cancelo el impuesto predial de año en curso, ya que según el informe jurídico, Of-240-Gobierno Municipal de Sevilla de Oro PJ-2018, el Doctor Carlos Calero, manifiesta textualmente “ya que esta emisión está realizada en amparo a la ley y por lo tanto no existe vicios legales de procedimiento, lo procedente es que se dicte un nuevo título sobre la diferencia que resulte del avalúo practicado”.

**ACTUALIZACIÓN PREDIAL:**

- a. Haber cancelado el impuesto predial del año en curso
- b. 4 copias del levantamiento topográfico geo-referenciado según formato aprobado por la dirección de planificación y archivo digital en formato de AutoCad en el sistema de coordenadas WGS84 o Sirgas
- c. Fotografía actualizada en digital y físico del inmueble
- d. Copia de cedula y votación actualizada
- e. Carta de pago del predio del año anterior al re-avalúo
- f. Certificado de no adeudar del propietario
- g. Copia de escritura debidamente inscrita en el registro de la propiedad.

**Art. 12.2. INCONFORMIDADES EN LA VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

Los propietarios de los inmuebles, podrán presentar los justificativos necesarios para solicitar el justo precio de sus construcciones, obras internas, plantaciones, etc. para lo cual presentara un análisis de precios unitarios realizado por un arquitecto o ingeniero civil que esté debidamente registrado en la municipalidad.

**Art-12.3 PROCEDIMIENTO PARA REALIZAR UN RE-AVALUO**

A fin de brindar un mejor servicio de calidad, optimización de tiempo y agilidad, para lo cual se emplearan herramientas tecnológicas y técnicos calificados y responsabilidades de acuerdo al art. 525 del COOTAD, y de esta manera brindar mayor agilidad a los trámites, para lo cual se podrá solicitar apoyo técnico a otros departamentos, logrando optimizar y dinamizar la labor municipal.

**PROCEDIMIENTO:**

- a. Los requisitos serán ingresados en secretaria de la dirección de planificación
- b. La dirección de planificación analizara la documentación, verificara el levantamiento que este dentro del margen de error geográfico lineal que otorga comúnmente un GPS.

de hasta 3.00m por colindante y una rotación de hasta 10°, de cumplir con todos los requisitos, emitirá la orden para que un técnico afín a la materia realice la inspección y llenado del formulario en el sistema de información municipal vigente, el técnico responsable emitirá un informe detallado y conciso del inmueble a ser reevaluado en función de su estado actual, para lo cual se podrá solicitar apoyo técnico a otra departamento municipal

- c. La dirección de planificación aprobará el informe de re-avalúo y emitirá motivadamente este informe a alcaldía para que solicite la baja del título emitido del impuesto predial a la dirección financiera.
- d. La alcaldía emitirá una orden a la dirección financiera para ingresar el re-avalúo y reajuste a cobrar de los últimos 5 años a la fecha del re-avalúo, si se refleja una mayor valoración se cancelara los valores y si es para una menor valoración se emitirá la respectivas notas de crédito.
- e. Una vez aprobado el re-avalúo, la dirección financiera, solicitará el ingreso en el sistema de información municipal a cargo del departamento de avalúos y catastros.
- f. Se emitirá la nueva carta de pago con los valores debidamente justificados.
- g. Se ingresará la información en el sistema de información geográfica municipal, en formato GIS.

#### **Art. 12.4 PROCEDIMIENTO PARA REALIZAR UNA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL**

- a. Los requisitos serán ingresados en secretaria de la dirección de planificación
- b. La dirección de planificación analizará la documentación y de cumplir con todos los requisitos, emitirá la orden para que la información sea actualizada en el sistema de información municipal a cargo del departamento de avalúos y catastros
- c. Se ingresará la información en el sistema de información municipal vigente y en la geodata base del sistema de información geográfica municipal, en formato GIS. Para lo cual el levantamiento se registrará por una sola vez y este se mantendrá eternamente en los registro municipales, salvo en caso de comprobarse error de dibujo gráfico, para lo cual se modificará en el sistema de información geográfico, bajo inspección y justificativos debidamente motivados, y en concordancia al art. 525 del COOTAD; se aceptará un margen de error en la medición del levantamiento topográfico georeferenciado de hasta 3.00m por colindante y una rotación de hasta 10°, debido al margen de error geográfico lineal que otorga comúnmente un GPS e imprimirá la nueva valoración en la carta de pago del impuesto predial, el próximo año.

**Art. 12.5. SINCRONIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL Y CARTOGRÁFICA**

- a. La información catastral y cartográfica, será en función de un solo plano base completa y sincronizada a todos los departamentos municipales mediante la red informática municipal, que requieran de dicha información, la cual será diariamente actualizada por los técnicos de las áreas correspondientes.
- b. El catastro, la planificación y apertura vial, alcantarillados y agua potable, obras y proyectos, serán cargados al sistema de información geográfico (SIG) y actualizada a la base de datos del catastro municipal, a fin de mantener todo el catastro actualizado.

**CAPÍTULO III****OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD**

**Art. 13. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN.** - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GMSO, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

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

**Art. 14.–DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 15. – De la sistematización de la información.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 16. – Establecimiento de valor de la propiedad.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad

financiera; a la metodología establecida por el GMSO, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 17. – De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. –**

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

**Art. 18. – De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. –** Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 19. – De la actualización de los avalúos catastrales. –** Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 20. – Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral. –** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 21. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. –** 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. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

## CAPÍTULO IV

### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 22. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exenciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

**Art. 23. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0,15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 24. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.**- 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 serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 25. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 26. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

*Art. 27. - SANCIONES TRIBUTARIAS.* - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

*Art. 28. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.* - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GMSO de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GMSO; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

*Art. 29. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.* - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPITULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

*Art. 30.- OBJETO DEL IMPUESTO.* - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

*Art. 31.- 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 descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Art. 32.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

**Art. 33.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** -

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

El plano de valor del suelo (art. 495), 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 suelo 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 DE SEVILLA DE ORO (Centro Cantonal)**

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRURA Y SERVICIOS BIENIO 2018-2019**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales		TOTAL
		ALCANT	AGUA POT	ELECT ALU	RED VIAL	TELEF	ACERAS	ASEO	REC	
								C	BAS	
S.U. 1	COBERTURA	100.00	100.00	98.00	97.92	100.00	100.00	53.20	100.00	93.64
	DÉFICIT	0.00	0.00	2.00	2.08	0.00	0.00	46.80	0.00	6.36
S.U. 2	COBERTURA	80.80	82.93	61.80	72.33	95.83	64.00	56.33	92.31	75.77
	DÉFICIT	19.20	17.07	38.40	27.67	4.17	36.00	43.67	7.69	24.23
S.U. 3	COBERTURA	54.22	56.98	39.42	53.24	46.89	32.78	39.56	97.11	52.53
	DÉFICIT	45.78	43.02	60.58	46.76	53.11	67.22	60.44	2.89	47.48
S.U. 4	COBERTURA	27.67	26.45	16.47	25.58	24.59	12.82	09.60	56.47	24.96
	DÉFICIT	72.33	73.55	83.53	74.42	75.41	87.18	90.40	43.53	75.04

**CATASTRO PREDIAL URBANO DE PALMAS**

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2018-2019											
SECTOR HOMOG.	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Mun.		TOTAL	N° MANZ
		Alcant.	Agua	Elec. Alim.	Red. Vini.	Red. Telef.	Acera Bord.	Aseo Calles	Rec. Bns.		
SH.1	COBERTURA	90.13	90.13	87.73	75.60	87.33	70.33	53.06	100.00	81.79	6
	DÉFICIT	9.87	9.87	12.27	24.40	12.67	29.67	100.00	0.00	24.84	
SH.2	COBERTURA	67.85	68.00	58.04	58.04	52.18	26.36	15.76	100.00	55.78	11
	DÉFICIT	32.15	32.00	41.96	41.96	47.82	73.64	100.00	0.00	46.19	
SH.3	COBERTURA	37.77	34.80	18.57	34.69	24.00	3.43	8.33	100.00	32.70	14
	DÉFICIT	62.23	65.20	81.43	65.31	76.00	96.57	100.00	0.00	68.34	
SH.4	COBERTURA	0.00	8.27	13.33	24.27	0.00	0.00	5.56	100.00	18.93	3
	DÉFICIT	100.00	91.73	86.67	75.73	100.00	100.00	100.00	0.00	81.77	

En los sectores homogéneos definidos, 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, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

ÁREA URBANA CENTRO CANTONAL adjunto plano de sectorización

SECTOR HOMOGÉNEO	LIM. SUPERIOR	VALOR m2	LIM. INFERIOR	VALOR m2	N° Total de Mz
SH.1	10.00	55.00	7.51	41.31	10
SH.2	7.19	39.55	5.93	32.62	12
SH.3	5.35	29.43	3.72	20.44	18
SH.4	3.62	19.89	0.88	4.84	17

ÁREA URBANA PALMAS- adjunto plano de sectorización

SECTOR HOMOGÉNEO	LIM. SUPERIOR	VALOR m2	LIM. INFERIOR	VALOR m2	Nº Total de Mz
S.H.1	9.67	45.00	6.86	31.91	6
S.H.2	6.44	29.95	4.40	20.48	11
S.H.3	4.06	18.89	2.48	11.54	14
S.H.4	1.84	8.56	1.60	7.45	3

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

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:

**1.- GEOMÉTRICOS**

**COEFICIENTE**

1.1.-RELACION FRENTE/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 terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que, para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o determinación 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 HOMOGÉNEO 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. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como;** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -**

CUADRO DE COEFICIENTES POR INDICADORES AREA URBANA	
RUBROS EDIFICACION ESTRUCTURA	
COLUMNAS Y PILASTRAS	FACTOR
NO TIENE	0
HORMIGON ARMADO	2.6100
PILOTES	1.4130
HIERRO	1.4120
MADERA COMUN	0.7020
CAÑA	0.4970
MADERA FINA	0.5300
BLOQUE	0.4680
LADRILLO	0.4680
PIEDRA	0.4680
ADOBE	0.4680
TAPIAL	0.4680

<b>VIGAS Y CADENAS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	
HORMIGON ARMADO	0.9350
HIERRO	0.5700
MADERA COMUN	0.3690
CAÑA	0.1170
MADERA FINA	0.6170
<b>ENTRE PISOS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	
HORMIGON ARMADO LOSA	0.9500
HIERRO	0.6330
MADERA COMUN	0.3870
CAÑA	0.1370
MADERA FINA	0.4220
MADERA Y LADRILLO	0.3700
BOVEDA DE LADRILLO	1.1970
BOVEDA DE PIEDRA	1.1970
<b>PAREDES</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	
HORMIGON ARMADO	0.93140
MADERA COMUN	1.0241
CAÑA	0.36000
MADERA FINA	1.66500
BLOQUE	0.81400
LADRILLO	1.2239
PIEDRA	0.69300
ADOBE	0.60500
TAPIAL	0.51300
BAHAREQUE	0.41300
FIBRO-CEMENTO	0.70110
<b>ESCALERA</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	
HORMIGON ARMADO	0.1010
HORMIGON CICLOPEO	0.0851
HORMIGON SIMPLE	0.0940
HIERRO	0.0880
MADERA COMUN	0.0690
CAÑA	0.0251
MADERA FINA	0.0890

LADRILLO	0.0440
PIEDRA	0.0600
<b>CUBIERTA</b>	
<b>FACTOR</b>	
NO TIENE	
HORMIGON ARMADO (LOSA)	2.0257
HIERRO (VIGAS METALICAS)	1.309
ESTEREOESTRUCTURA	11.791
MADERA COMUN	0.7817
CAÑA	0.2121
MADERA FINA	1.0196
<b>RUBROS EDIFICACION ACABADOS</b>	
<b>REVESTIMIENTO DE PISOS</b>	
<b>FACTOR</b>	
NO TIENE	
MADERA COMUN	0.2150
CAÑA	0.0755
MADERA FINA	1.4230
ARENA-CEMENTO (CEMENTO ALISADO)	0.3511
TIERRA	0.0000
MARMOL	3.5210
MARMETON	2.1920
MARMOLINA	1.3375
BALDOSA CEMENTO	0.5000
BALDOSA CERAMICA	0.7380
PARQUET	1.7019
VINYL	0.4812
DUELA	0.5794
TABLON	1.7019
TABLA	0.2650
AZULEJO	0.6490
CEMENTO ALISADO	0.3511
<b>REVESTIMIENTO INTERIOR</b>	
<b>FACTOR</b>	
NO TIENE	
MADERA COMUN	0.93880
CAÑA	0.37950
MADERA FINA	3.72600
ARENA-CEMENTO (ENLUCIDO)	0.42400
TIERRA	0.24000
MARMOL	2.99500

MARMETON	2.11500
MARMOLINA	1.23500
BALDOSA CEMENTO	0.66750
BALDOSA CERAMICA	1.22400
AZULEJO	2.32430
GRAFIADO	1.13600
CHAMPIADO	0.63400
PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	2.9412
<b>REVESTIMIENTO EXTERIOR FACTOR</b>	
NO TIENE	
MADERA FINA	0.4354
MADERA COMUN	0.8196
ARENA-CEMENTO (ENLUCIDO)	0.1970
TIERRA	0.1097
MAROL	1.1843
MARMETON	1.1843
MARMOLINA	1.1843
BALDOSA CEMENTO	0.2227
BALDOSA CERAMICA	0.4060
GRAFIADO	0.5190
CHAMPIADO	0.2086
ALUMINIO	2.4751
PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	0.7072
CEMENTO ALISADO	2.5242
<b>REVESTIMIENTO ESCALERA FACTOR</b>	
NO TIENE	
MADERA COMUN	0.0300
CAÑA	0.0150
MADERA FINA	0.0293
ARENA-CEMENTO	0.0170
TIERRA	0.0039
MARMOL	0.1030
MARMETON	0.0601
MARMOLINA	0.0402
BALDOSA CEMENTO	0.0310
BALDOSA CERAMICA	0.0623
GRAFIADO	0.3531
CHAMPIADO	0.3531

PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	0.0488
<b>TUMBADOS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	
MADERA COMUN	0.4336
CAÑA	0.1610
MADERA FINA	2.5010
ARENA-CEMENTO	0.2850
TIERRA	0.1580
GRAFIADO	0.4250
CHAMPIADO	0.4040
FIBRO CEMENTO	0.6630
FIBRA SINTETICA	2.2120
ESTUCO	0.6505
<b>CUBIERTA</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	
ARENA-CEMENTO	0.3100
BALDOSA CEMENTO	0.4752
BALDOSA CERAMICA	0.6237
AZULEJO	0.6490
FIBRO CEMENTO	0.7104
TEJA COMUN	0.7910
TEJA VIDRIADA	1.2400
ZINC	0.4220
POLIETILENO	0.8165
DAMOS/ TRANSLUCIDO	0.8165
RUBEROY	0.8165
PAJA-HOJAS	0.1434
CADY	0.1170
TEJUELO	0.4090
<b>PUERTAS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	
MADERA COMUN	0.6420
CAÑA	0.0150
MADERA FINA	1.3062
ALUMINIO	1.6620
ENRROLLABLE	0.8630
HIERRO-MADERA	1.2010
MADERA MALLA	0.0300
TOL HIERRO	1.1690

VENTANAS		FACTOR
NO TIENE		
HIERRO		0.3050
MADERA COMUN		0.169
MADERA FINA		0.5937
ALUMINIO		0.6829
ENROLLABLE		0.237
HIERRO-MADERA		1
MADERA MALLA		0.063

CUBRE VENTANAS		FACTOR
NO TIENE		
HIERRO		0.1850
MADERA COMUN		0.0870
CAÑA		0.0000
MADERA FINA		0.5153
ALUMINIO		0.4121
ENROLLABLE		0.6290
MADERA MALLA		0.0210

CLOSETS		FACTOR
NO TIENE		
MADERA COMUN		0.3203
MADRA FINA		0.8820
ALUMINIO		0.7689
TOL HIERRO		0.4436

RUBROS EDIFICACION INSTALACIONES		
SANTARIAS		FACTOR
NO TIENE		
POZO CIEGO		0.10900
CANALIZACION	AGUAS	
SERVIDAS		0.15300
CANALIZACION	AGUAS	
LLUVIAS		0.15300
CANALIZACION COMBINADO		0.54900
BAÑOS		FACTOR
NO TIENE		
LETRINA		0.05310
BAÑO COMUN		0.07080
MEDIO BAÑO		0.10270

UN BAÑO	0.13300
DOS BAÑOS	0.26600
TRES BAÑOS	0.39000
CUATRO BAÑOS	0.53200
MAS DE 4 BAÑOS	0.66600
<b>ELECTRICAS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	
ALAMBRE EXTERIOR	0.59400
TUBERIA EXTERIOR	0.62500
EMPOTRADOS	0.64600

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapijal
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	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	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,64	0,61
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39

31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
35-36	0,56	0,56	0,53	0,47	0,51	0,35	0,35
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
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
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
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
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
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
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
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
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a 30'	0

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

**Art. 34. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 34.1 REGISTRO DEL VALOR DE ESCRITURA.**- El registro del valor de la propiedad será considerado en la determinación del valor catastral del inmueble a registrar en el sistema de información municipal.

**Art. 35. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y, El 2‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 36. - ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con evaluos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 37. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.00 o/oo (POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 38. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Art. 39. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

**Art. 40. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 41. - ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
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 Art. 512 del COOTAD.

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

**CAPÍTULO VI**

**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 42. OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 43. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1.- El impuesto a la propiedad rural

**Art. 44.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 45. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 46. -VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

*Sectores similares u homogéneos:*

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor

disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

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

Para la obtención del plano de clasificación Agrológica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

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

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

#### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SEVILLA DE ORO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 7.3

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	36.984	32.656	28.328	24.000	19.279	14.951	10.623	7.082
SH 4.2	61.639	54.426	47.213	40.000	32.131	24.918	17.705	11.803
SH 5.2	24.939	22.020	19.102	16.184	13.000	10.082	7.163	4.776
SH 7.3	6.963	6.148	5.333	4.519	3.630	2.815	2.000	1.333

**Nota:** se analizará las pendientes superiores al 30% y se valorará con el precio inferior del sector homogéneo que sea asignado, decretado en esta ordenanza.

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO**

**1.00 A 0.98**

- REGULAR
- IRREGULAR
- MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS**

**1.00 A 0.96**

- CAPITAL PROVINCIAL
- CABECERA CANTONAL
- CABECERA PARROQUIAL
- ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE**

**2.26 A 0.65**

- 0.0001 a 0.0500
- 0.0501 a 0.1000

0.1001 a	0.1500
0.1501 a	0.2000
0.2001 a	0.2500
0.2501 a	0.5000
0.5001 a	1.0000
1.0001 a	5.0000
5.0001 a	10.0000
10.0001 a	20.0000
20.0001 a	50.0000
50.0001 a	100.0000
100.0001 a	500.0000
+ de 500.0001	

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

## 2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA  
PENDIENTE LEVE  
PENDIENTE MEDIA  
PENDIENTE FUERTE

## 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE  
PARCIAL  
OCASIONAL

## 4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

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

## 5.- CALIDAD DEL SUELO

### 5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES  
HUNDIMIENTOS  
VOLCÁNICO  
CONTAMINACIÓN  
HELADAS  
INUNDACIONES  
VIENTOS  
NINGUNA

**5.2- EROSIÓN**

**0.985 A 0.96**

LEVE  
MODERADA  
SEVERA

**5.3.- DRENAJE**

**1.00 A 0.96**

EXCESIVO  
MODERADO  
MAL DRENADO  
BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS**

**1.00 A 0.942**

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

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

*b.-) Valor de edificaciones*

CUADRO DE COEFICIENTES POR INDICADORES AREA RURAL	
RUBROS EDIFICACION ESTRUCTURA	
COLUMNAS Y PILASTRAS	FACTOR
NO TIENE	
HORMIGON ARMADO	2.8775
PILOTES	1.4837
HIERRO	1.4826
MADERA COMUN	0.7371
CAÑA	0.5219
MADERA FINA	0.5565
BLOQUE	0.4914
LADRILLO	0.4914
PIEDRA	0.4914
ADOBE	0.4914
TAPIAL	0.4914
	0.0000
VIGAS Y CADENAS	FACTOR
NO TIENE	0.0000
HORMIGON ARMADO	0.9631
HIERRO	0.5871
MADERA COMUN	0.3801
CAÑA	0.1205
MADERA FINA	0.6355
	0.0000
ENTRE PISOS	FACTOR
NO TIENE	0.0000
HORMIGON ARMADO LOSA	0.9785
HIERRO	0.6520
MADERA COMUN	0.3986
CAÑA	0.1411
MADERA FINA	0.4347
MADERA Y LADRILLO	0.3811
BOVEDA DE LADRILLO	1.2329
BOVEDA DE PIEDRA	1.2329
	0.0000

<b>PAREDES</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
HORMIGON ARMADO	0.9593
MADERA COMUN	1.0548
CAÑA	0.3708
MADERA FINA	1.7150
BLOQUE	0.8384
LADRILLO	1.2606
PIEDRA	0.7138
ADOBE	0.6232
TAPIAL	0.5284
BAHAREQUE	0.4254
FIBRO-CEMENTO	0.7221
	0.0000
<b>ESCALERA</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
HORMIGON ARMADO	0.1040
HORMIGON CICLOPEO	0.0877
HORMIGON SIMPLE	0.0968
HIERRO	0.0906
MADERA COMUN	0.0711
CAÑA	0.0259
MADERA FINA	0.0917
LADRILLO	0.0453
PIEDRA	0.0618
	0.0000
<b>CUBIERTA</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
HORMIGON ARMADO (LOSA)	2.0865
HIERRO (VIGAS METALICAS)	1.3483
ESTEREOESTRUCTURA	12.1447
MADERA COMUN	0.8052
CAÑA	0.2185
MADERA FINA	1.0502
<b>RUBROS EDIFICACION ACABADQS</b>	
<b>REVESTIMIENTO DE PISOS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
MADERA COMUN	0.2215
CAÑA	0.0778
MADERA FINA	1.4657
ARENA-CEMENTO (CEMENTO ALISADO)	0.3616

TIERRA	0.0000
MARMOL	3.6266
MARMETON	2.2578
MARMOLINA	1.3776
BALDOSA CEMENTO	0.5150
BALDOSA CERAMICA	0.7601
PARQUET	1.7530
VINYL	0.4956
DUELA	0.5968
TABLON	1.7530
TABLA	0.2730
AZULEJO	0.6683
CEMENTO ALISADO	0.3616
	0.0000
<b>REVESTIMIENTO INTERIOR</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
MADERA COMUN	0.9670
CAÑA	0.3909
MADERA FINA	3.8378
ARENA-CEMENTO (ENLUCIDO)	0.4367
TIERRA	0.2472
MARMOL	3.0849
MARMETON	2.1785
MARMOLINA	1.2721
BALDOSA CEMENTO	0.6875
BALDOSA CERAMICA	1.2607
AZULEJO	2.3940
GRAFIADO	1.1701
CHAMPIADO	0.6530
PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	3.0294
	0.0000
<b>REVESTIMIENTO EXTERIOR</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
MADERA FINA	0.4485
MADERA COMUN	0.8442
ARENA-CEMENTO (ENLUCIDO)	0.2029
TIERRA	0.1130
MAROL	1.2198
MARMETON	1.2198
MARMOLINA	1.2198
BALDOSA CEMENTO	0.2294

BALDOSA CERAMICA	0.4182
GRAFIADO	0.5346
CHAMPIADO	0.2149
ALUMINIO	2.5494
PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	0.7284
CEMENTO ALISADO	2.5999
	0.0000
<b>REVESTIMIENTO ESCALERA</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
MADERA COMUN	0.0309
CAÑA	0.0155
MADERA FINA	0.0302
ARENA-CEMENTO	0.0175
TIERRA	0.0040
MARMOL	0.1061
MARMETON	0.0619
MARMOLINA	0.0414
BALDOSA CEMENTO	0.0319
LDOSA CERAMICA	0.0642
GRAFIADO	0.3637
CHAMPIADO	0.3637
PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	0.0503
	0.0000
<b>TUMBADOS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
MADERA COMUN	0.4466
CAÑA	0.1658
MADERA FINA	2.5760
ARENA-CEMENTO	0.2936
TIERRA	0.1627
GRAFIADO	0.4378
CHAMPIADO	0.4161
FIBRO CEMENTO	0.6829
FIBRA SINTETICA	2.2784
ESTUCO	0.6700
	0.0000
<b>CUBIERTA</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
ARENA-CEMENTO	0.3193
BALDOSA CEMENTO	0.4895
BALDOSA CERAMICA	0.6414

AZULEJO	0.6685
FIBRO CEMENTO	0.7317
TEJA COMUN	0.8147
TEJA VIDRIADA	1.2772
ZINC	0.4347
POLIETILENO	0.8410
DAMOS/ TRANSLUCIDO	0.8410
RUBEROY	0.8410
PAJA-HOJAS	0.1477
CADY	0.1205
TEJUELO	0.4213
	0.0000
<b>PUERTAS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
MADERA COMUN	0.6613
CAÑA	0.0155
MADERA FINA	1.3454
ALUMINIO	1.7119
ENROLLABLE	0.8889
HIERRO-MADERA	1.2370
MADERA MALLA	0.0308
TOL HIERRO	1.2041
	0.0000
<b>VENTANAS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
HIERRO	0.3142
MADERA COMUN	0.1741
MADERA FINA	0.6156
ALUMINIO	0.7034
ENROLLABLE	0.2441
HIERRO-MADERA	1.0300
MADERA MALLA	0.0649
	0.0000
<b>CUBRE VENTANAS</b>	<b>FACTOR</b>
NO TIENE	0.0000
HIERRO	0.1906
MADERA COMUN	0.0896
CAÑA	0.0000
MADERA FINA	0.5308
ALUMINIO	0.4245
ENROLLABLE	0.6479
MADERA MALLA	0.0216
	0.0000

CLOSETS		FACTOR
NO TIENE		0.0000
MADERA COMUN		0.3299
MADRA FINA		0.9085
ALUMINIO		0.7920
TOL HIERRO		0.4569
RUBROS EDIFICACION INSTALACIONES		
SANITARIAS		FACTOR
NO TIENE		0.0000
POZO CIEGO		0.1123
CANALIZACION	AGUAS	0.1576
SERVIDAS		
CANALIZACION	AGUAS	0.1576
LLUVIAS		
CANALIZACION COMBINADO		0.5655
		0.0000
BAÑOS		FACTOR
NO TIENE		0.0000
LETRINA		0.0547
BAÑO COMUN		0.0729
MEDIO BAÑO		0.1058
UN BAÑO		0.1370
DOS BAÑOS		0.2740
TRES BAÑOS		0.4017
CUATRO BAÑOS		0.5480
MAS DE 4 BAÑOS		0.6860
		0.0000
ELECTRICAS		FACTOR
NO TIENE		0.0000
ALAMBRE EXTERIOR		0.6118
TUBERIA EXTERIOR		0.6438
EMPOTRADOS		0.6654

c. VALORACION DE PLANTACIONES AREA RURAL Y URBANA

VALORACION POR PLANTACIONES DE FORESTALES

N°	PLANTACION FORESTAL	arb/ha	VALORACION POR PLANTACIONES DE FORESTALES				
			0 a 2 años	2 a 6 años	6 a 15 años	15 a 20 años	20 años mas
1	ALISO	873	0.50	1.00	2.50	6.25	15.63
2	CIPRES	1600	1.00	2.00	5.00	12.50	31.25
3	EUCALIPTO	1110				25.00	62.50

			2.00	4.00	10.00		
4	GUAYACAN	833	1.00	2.00	5.00	12.50	31.25
5	LAUREL	833	2.00	4.00	10.00	25.00	62.50
6	NOGAL	833	1.00	2.00	5.00	12.50	31.25
7	PINO	1600	2.00	4.00	10.00	25.00	62.50
8	CEDRO	833	2.00	4.00	10.00	25.00	62.50
9	FERNAN SANCHEZ	1110	2.00	4.00	10.00	25.00	62.50
10	MOTILON	833	2.00	4.00	10.00	25.00	62.50

#### COSTOS DE PRODUCCION DE CULTIVOS PERENNES

	plantas/ha	Crecimiento	Producción	Decrecimiento
AGUACATE	204	13.99	23.32	18.66
CHIRIMOYA	204	14.89	24.81	19.85
DURAZNO	625	7.81	13.02	10.42
GRANADILLA	400	14.26	23.76	19.01
GUAYABA	625	4.92	3.20	2.56
LIMON	277	12.92	21.53	17.22
MANDARINA	277	16.88	28.14	22.51
MANZANO	156	20.83	34.72	27.78
NARANJILLA	2500	2.98	4.96	3.97
BABACO	1111	1.94	3.24	2.59
PERAL	277	16.25	27.08	21.66
TOMATE DE ARBOL	2500	3.02	5.04	4.03
REINA CLAUDIA	625	6.07	10.12	8.10
GUABA	277	8.66	14.44	11.55
CALUPI		8.89	14.81	11.85

d. VALORACION DE INVERSIONES PERMANENTES EN EL PREDIO PARA AREA RURAL Y URBANA

VALORACIÓN DE INVERSIONES PERMANENTES EN EL PREDIO		
NOMBRE	MATERIAL	PRECIO m3
BEBEDEROS	HORMIGON SIMPLE	139.89
PISTA DE ATERRISAJE		XXX
ALCANTARILLAS	HORMIGON SIMPLE	139.89
INVERNADEROS	HIERRO	20.83
INVERNADEROS	ALUMINIO	XXX
INVERNADEROS	MADERA	11.00
BAÑOS GARRAPATICIDAS	HORMIGON SIMPLE	139.89
CAMINOS		XXX
MUELLES	HS	XXX
CANALES DE DRENAJE	HORMIGON SIMPLE	159.77
MUROS DE CONTENCION	HORMIGON ARMADO	159.77
MUROS DE CONTENCION	CICLOPEO	127.82
MUROS DE CONTENCION	GAVIONES	91.25
CANALES DE RIEGO		127.82
PILADORAS		XXX
CERCAS DE MALLA Y HORMIGON	0.18	75.96
CERCAS DE POSTES DE HORMIGON Y ALAMBRE DE PUAS		18.75
POZOS DE AGUA PARA RIEGO	M3	60.00
CERRAMIENTOS		ADJUNTO
PUENTES	H	30.50
CHANCHERAS		XXX
RAMPAS PARA ROMANAS		XXX
CLASIFICADOR DE SEMILLAS		XXX
RELLENOS		XXX
COMEDEROS		25.18
REPRESAS		XXX
COMPUERTAS		XXX

RESERVORIOS	MANGUERA	XXX
SISTEMA DE RIEGO	ASPERCINO	15.00
SISTEMA DE RIEGO	GOTERO	7.00
FUNICULARES		XXX
JARDINES DE CESPED		4.20
JARDINES DE MANI FORRAGERO		3.10
CONEJERA		XXX
SECADORAS		XXX
CORRALES DE EMBARQUE		XXX
SILOS		XXX
CORRALES ORDINARIOS		XXX
TANQUES		XXX
CUYERA		XXX
PATIOS/TENDALES	HORMIGON SIMPLE	30.50
PATIOS/TENDALES	ADOQUIN	24.00
PISCINAS BIOACUATICAS		XXX
EMPACADORAS		XXX
TINAS		XXX
ESTABLOS		XXX
TROJE		XXX

**e. COSTO DE MATERIALES DE RODADURA Y CERRAMIENTOS PARA AREA RURAL Y URBANA**

PRECIOS DE OTRAS INVERSIONES		
NOMBRE	UNIDAD	PRECIO
<b>VIAS Y CAMINOS</b>		
Piedra	m2	4.54
Asfalto	m2	18.08
Adoquin	m2	40.29
Lastre	m2	10.04
Cemento	m2	15.54
<b>CERRAMIENTOS</b>		
bloque	m2	14.22
adobe	m2	110.11
malla	m2	23.69
pedra	m2	32.24
ladrillo	m2	21.93

**Art. 47. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 48. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

**Art. 49. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.00 o/oo ( por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 50 -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios. (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 51. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrataando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. 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.

**Art. 52. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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

**Art. 53. - VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

**Art. 54.- SANCIONES Y RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS.** En concordancia al art. 525.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general,

e. Las sanciones serán solidariamente asumidas por los técnicos responsables.

**Art. 55.- RESPONSABILIDAD DE INFORMACIÓN CATASTRAL.** En base al art. 526. Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

**Art. 56.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto 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 2018-2019, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 282 de 19 de febrero de 2018 y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Municipal de Sevilla de Oro, a los 19 días de del mes de noviembre de 2018.



Victor Aurelio Rubio Fajardo  
ALCALDE DEL CANTÓN




Abg. Beatriz Campoverde C.  
SECRETARIA GENERAL

Sevilla de Oro, 19 de noviembre de 2018.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** La suscrita Secretaria General del Gobierno Municipal de Sevilla de Oro, **CERTIFICA:** Que la Primera Reforma a 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 2018-2019 DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO**”, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Sevilla de Oro, en sesión ordinaria realizada el día lunes 05 de noviembre de 2018 en primer debate; y sesión ordinaria realizada el día lunes 19 de noviembre de 2018, en segunda y definitiva instancia. Sevilla de Oro, 21 de noviembre de 2018.



Abg. Beatriz Campoverde C.  
**SECRETARIA GENERAL.**



Sevilla de Oro, a los 21 días del mes de noviembre de 2018, a las 14H00.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Abg. Beatriz Campoverde C.  
**SECRETARIA GENERAL.**



**ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO: VISTOS:** A los 21 días del mes de noviembre de 2018, siendo las 14H00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente ordenanza. Ejecútese y publíquese.-



Víctor Aurelio Rubio Fajardo  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



Proveyó y firmó la providencia que antecede, el Señor Víctor Aurelio Rubio Fajardo, Alcalde del Cantón Sevilla de Oro, en la fecha y hora antes indicada.



Abg. Beatriz Campoverde C.  
**SECRETARIA GENERAL**  
Sevilla de Oro, 21 de noviembre de 2018



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

FE DE ERRATAS:

- Rectificamos el error deslizado en el sumario de la Resolución N° 007-2018, emitida por el Ministerio de Justicia, Derechos Humanos y Cultos, Organismo Técnico del Sistema Nacional de Rehabilitación Social, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 596 de 25 de octubre de 2018.

Donde dice:



**REGISTRO OFICIAL**<sup>®</sup>  
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR  
Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

**EDICIÓN ESPECIAL**

**Año II - N° 596**

**Quito, jueves 25 de  
octubre de 2018**

**Valor: US\$ 5,00 + IVA**



Ministerio  
de Justicia, Derechos  
Humanos y Cultos

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
**DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:  
Av. 9 de Octubre N° 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de  
Abogados del Guayas, primer piso.  
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

176 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**Al servicio del país  
desde el 1° de julio de 1895**

**MINISTERIO DE JUSTICIA,  
DERECHOS HUMANOS Y  
CULTOS**

**EL ORGANISMO TÉCNICO  
DEL SISTEMA NACIONAL  
DE REHABILITACIÓN  
SOCIAL**

**RESOLUCIÓN N° 007-2018**

**APRUEBESE EL "MODELO  
DE ATENCIÓN DE  
SALUD EN CONTEXTOS  
DE PRIVACIÓN DE  
LIBERTAD"**

Debe decir:



# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR  
Administración del Sr. Lcdo. Lenin Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

**EDICIÓN ESPECIAL**

**Año II - N° 596**

**Quito, jueves 25 de  
octubre de 2018**

**Valor: US\$ 5,00 + IVA**



Ministerio  
de Justicia, Derechos  
Humanos y Cultos

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:  
Av. 9 de Octubre N° 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de  
Abogados del Guayas, primer piso.  
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

176 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**Al servicio del país  
desde el 1° de julio de 1895**

**MINISTERIO DE JUSTICIA,  
DERECHOS HUMANOS Y  
CULTOS**

**EL ORGANISMO TÉCNICO  
DEL SISTEMA NACIONAL DE  
REHABILITACIÓN SOCIAL**

**RESOLUCIÓN N° 007-2018**

**APRUEBENSE EL "MODELO  
DE ATENCIÓN DE SALUD  
EN CONTEXTOS DE  
PRIVACIÓN DE LIBERTAD"  
Y EL "MODELO DE  
GESTIÓN LABORAL  
Y DE ACTIVIDADES  
OCUPACIONALES EN  
CONTEXTO DE PRIVACIÓN  
DE LA LIBERTAD  
DEL SISTEMA DE  
REHABILITACIÓN SOCIAL  
DEL ECUADOR"**

LA DIRECCIÓN