ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 - 2023 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece en el numeral 9 del artículo 264 que los Gobiernos Municipales tendrán la competencia exclusiva de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. En concordancia con lo expuesto, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados de forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales.

Con lo expuesto, es preciso señalar que dichos predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código mencionado en líneas anteriores, por lo que, el Concejo Municipal del Cantón Pujilí, deberá aprobar 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.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala en su artículo 100 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.

Al efecto, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de órgano rector, emitió mediante Acuerdo Ministerial No. 029, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastro, las cuales deben ser implementadas por todos los GADs municipales o metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.

En este sentido, es preciso señalar que con el fin de acatar lo establecido en la sección segunda del Capítulo III del Título IX del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los cuales establecen que el Concejo aprobará mediante Ordenanza el Plano del Valor de la Tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno, así como los factores para la valoración de las edificaciones, se requiere entonces que, el Concejo Municipal, conforme a sus

facultades, apruebe los factores del valor de la propiedad, conforme las regulaciones legales, los cuales permitirán establecer la determinación de impuestos y otros efectos tributarios y no tributarios.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo. 1 de la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *"Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales";*

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

QUE, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

QUE, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su

función social y ambiental;

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

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

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

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

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

QUE, el artículo 55 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

QUE, el artículo 57 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,

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, 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 artículo 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 reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

QUE, en aplicación al artículo 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;

QUE, en aplicación al artículo 497 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión lo hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

QUE, en aplicación al artículo 522 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

QUE, el 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, el segundo inciso del Art. 87 del Código Tributario, al referirse a la determinación tributaria, dispone: "Cuando una determinación deba tener como base el valor de los bienes inmuebles, se considerará obligatoriamente el valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

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; y,

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

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022 - 2023 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ

CAPÍTULO I
Del Objeto, ámbito, principios y definiciones

Art. 1.- **Objeto.-** El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano del territorio del cantón Pujilí a fin de fijar las nuevas, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades urbanas de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2022-2023, determinados de conformidad con la ley.

Art. 2.- **Ámbito**.- La presente Ordenanza establece la actualización general del catastro y de la valoración de la propiedad urbana del Cantón Pujilí, para el bienio 2022-2023.

Art. 3.- **Principios. -** Los impuestos prediales urbanos que regirán para el Bienio 2022-2023, se regirán por los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 4.- Definiciones: CLASES DE BIENES.- Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

a) **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.

b) **Bienes de los gobiernos autónomos descentralizados**.- Son aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes de 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.

c) ***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.

d) ***Formación del catastro.-*** El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la

determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

e) ***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.

f) ***JURISDICCION TERRITORIAL.-*** Comprende dos momentos de intervención:

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

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

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

g) **LEVANTAMIENTO PREDIAL.-** Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los

contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.
Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación del predio
02.- Tenencia del predio
03.- Identificación Legal del predio
04.- Servicios
05.- Instalaciones Especiales del lote
06.- Destino económico del lote
07.- Características Constructivas
08.- Observaciones
09.- Responsabilidad
10.- Gráficos

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

h) **Catastros y Registro de la Propiedad**. - El GAD Municipal del Cantón Pujilí se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO

Art. 5.- Procedimiento.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado

por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 6.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 7.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESENTRALIZACIÓN** ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESENTRALIZACIÓN, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

Art. 9.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- No existe convenio de recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón.

Art. 10.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 11.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 12.- 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. 13.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 14.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 15.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV
DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 16.- Objeto del impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 17.- Sujeto activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GADMIC del Cantón Pujilí.

Art. 18.-. Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Art. 19.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. – Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESENTRALIZACIÓN.

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

3.- Impuesto a los inmuebles no edificados;

Art. 20. –Valor de la propiedad urbana. –

a.- Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ordenanza; 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.

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

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

Los criterios utilizados se basan en:

- Los valores de mercado no pueden ser menores a los cobrados actualmente.
- No puede haber una fluctuación de valores en una misma zona.
- La metodología debe permitir realizar correcciones en base a pruebas del sistema y sus resultados.

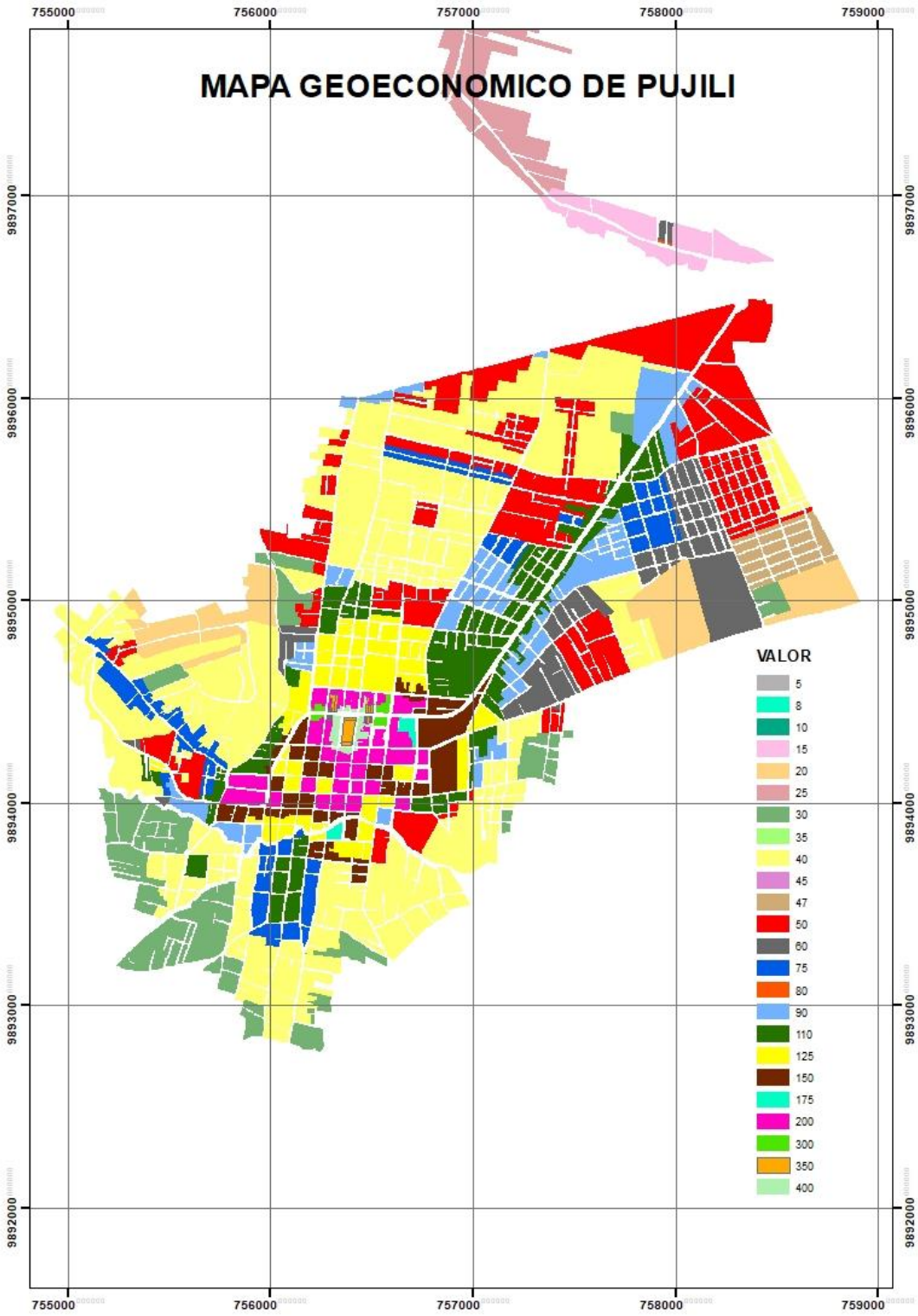
Aplicando estos criterios se han obtenido los diferentes mapas del valor de mercado:

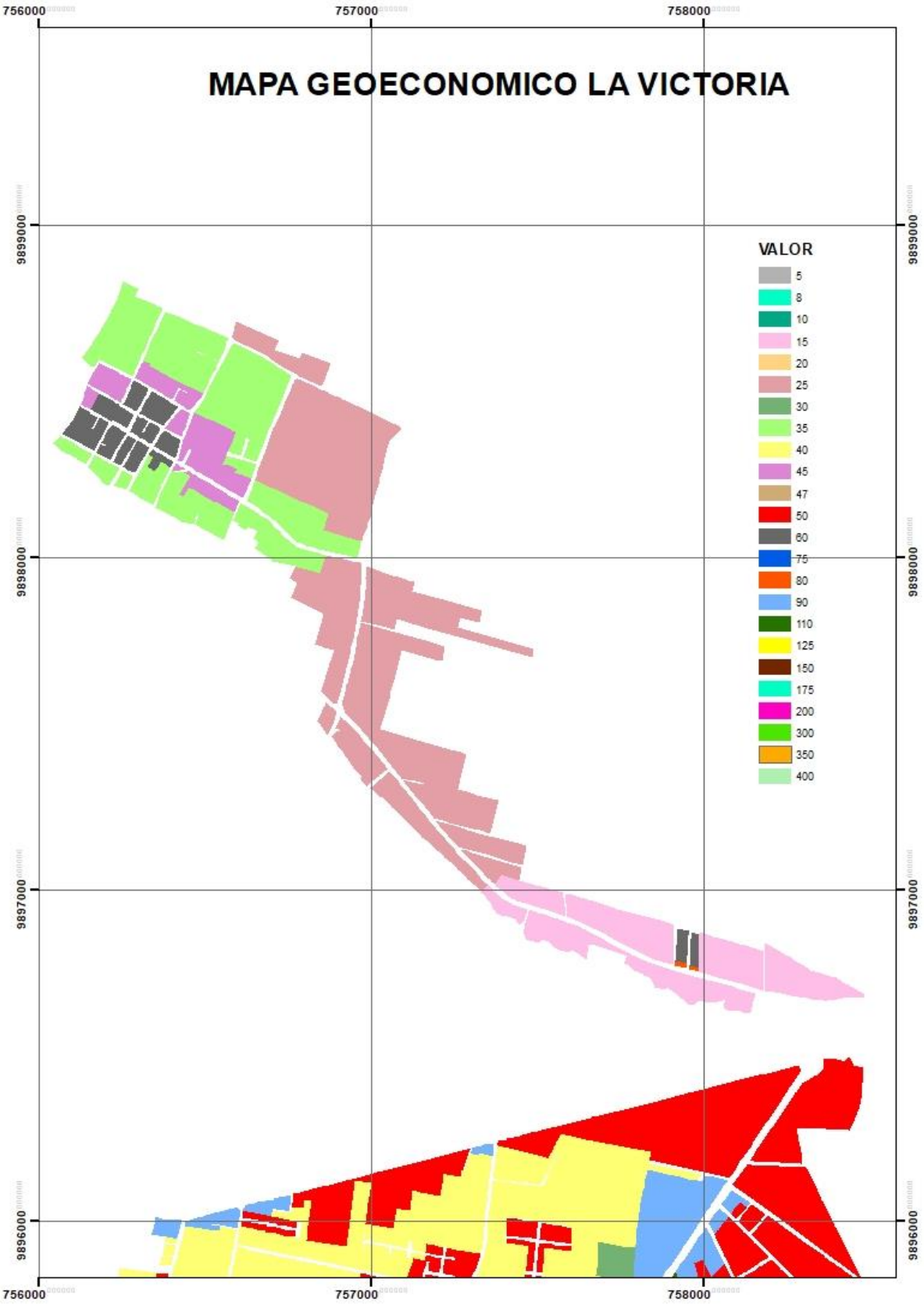
VARIABLES DE AFECTACIÓN

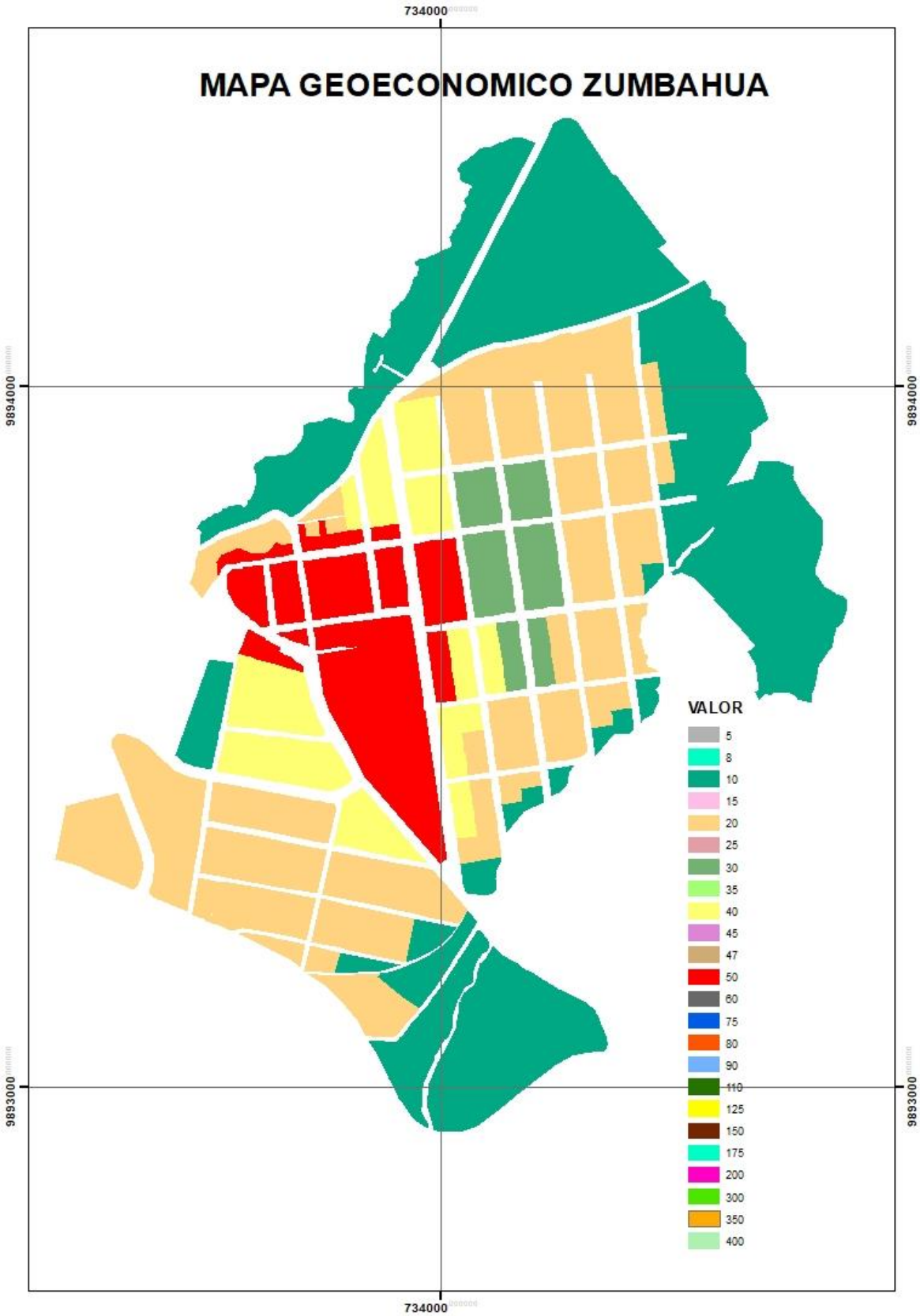
Las variables de afectación se han agrupado en globales he individuales:

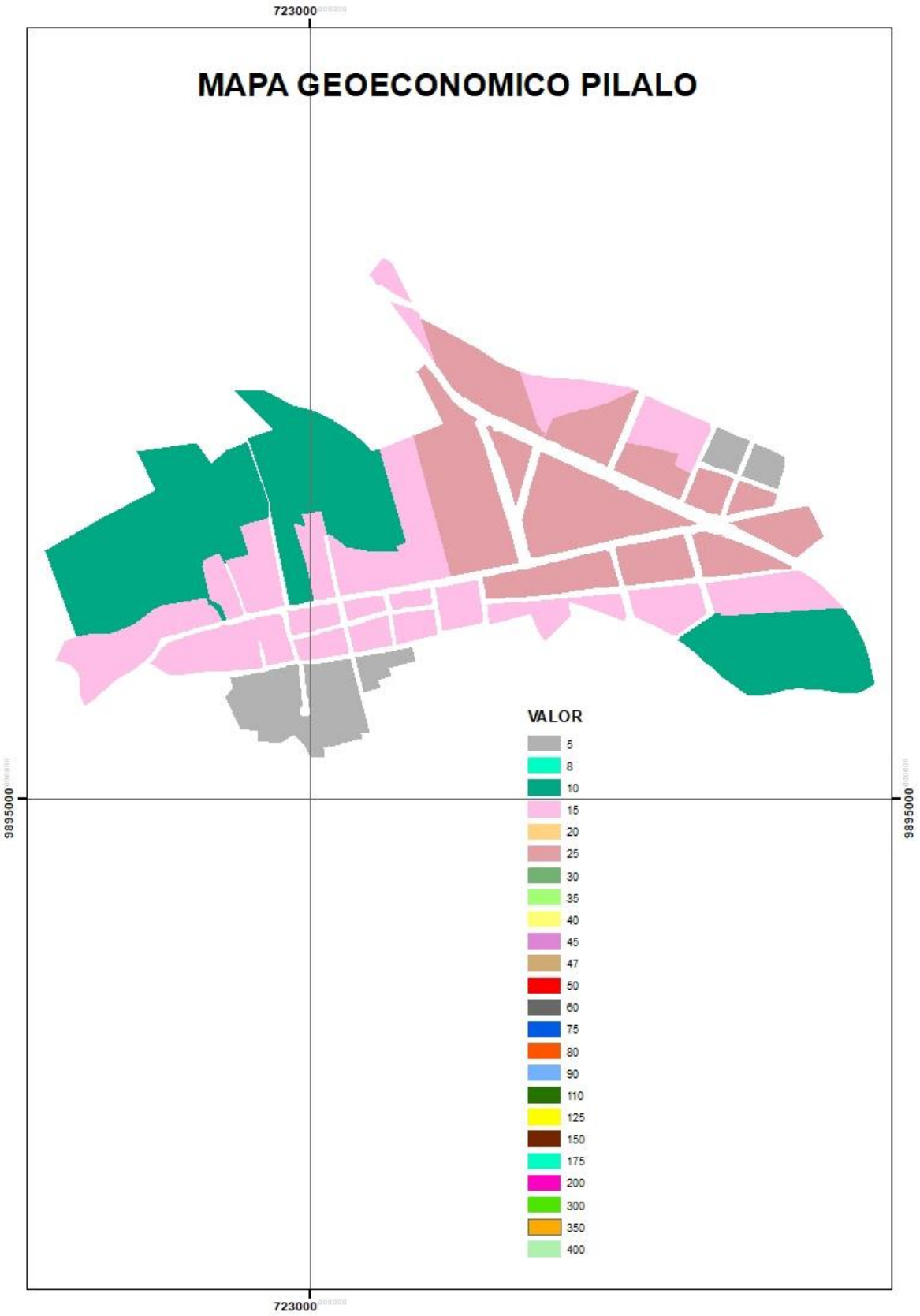
No. T	FACTOR	TIPO	GRADO	PESO (%)
1	Tamaño	INDIVIDUAL	1	Sin restricción
2	Riesgos (F global)	GLOBAL	1	
2	Afección (F global)	GLOBAL	1	
4	Servicio de Agua (F. global)	GLOBAL	2	30%
5	Servicio de Alcantarillado (F. global)	GLOBAL	2	
6	Servicio de Energía Eléctrica (F. global))	GLOBAL	2	
7	Tipo de Acceso al Lote (Vía) (F. global)	GLOBAL	2	
8	Grado de Desarrollo Urbanística (F. global)	GLOBAL	2	
11	Topografía (F. global)	GLOBAL	3	20%
12	Relieve (F. global)	GLOBAL	3	
13	Tipo de Suelo (F. global)	GLOBAL	3	
14	Localización en la Manzana	INDIVIDUAL	3	
16	Alumbrado Público (F. global)	GLOBAL	4	10%
17	Forma del Lote	INDIVIDUAL	4	
18	Relaciones Frente-Fondo	INDIVIDUAL	4	
19	Recolección de Basura (F. global)	GLOBAL	5	3%
20	Transporte Público (F. global)	GLOBAL	5	

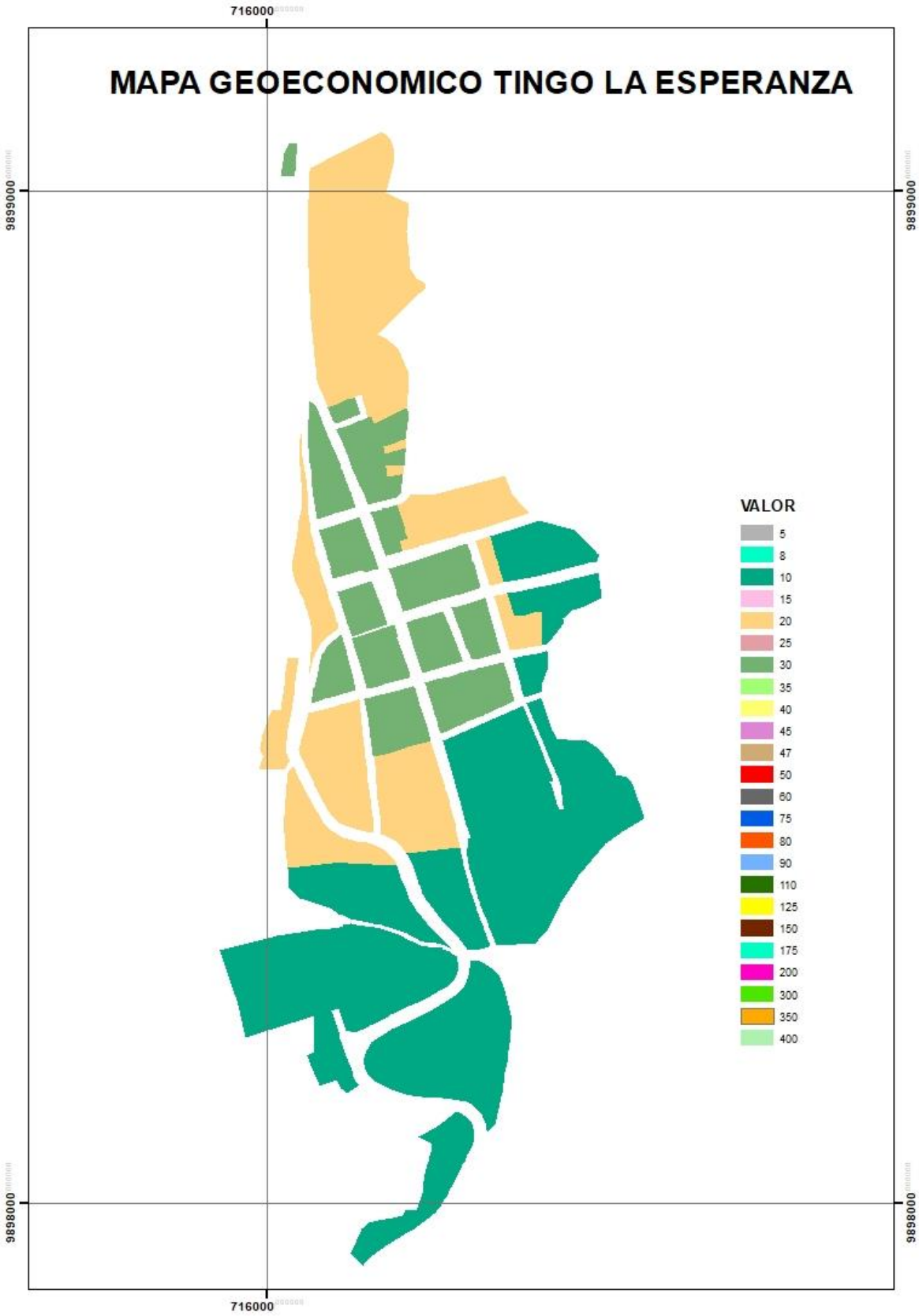
MAPA GEOECONOMICO. - Producto del cruce del mapa de Mercado con el mapa de Afectación Global:

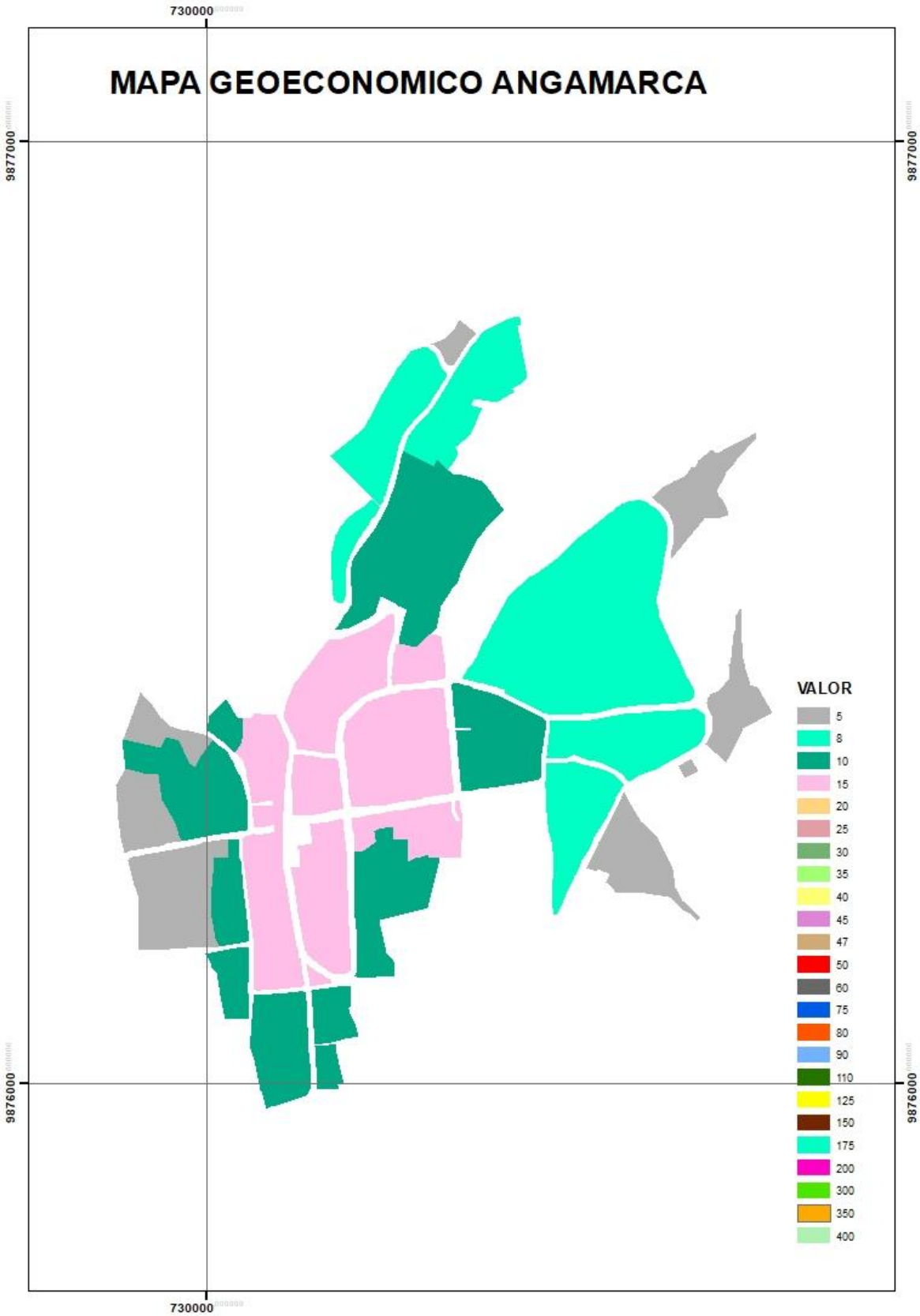

MAPA GEOECONOMICO DE PUJILI
755000
756000
757000
758000
759000
9897000
9896000
9895000
9894000
9893000
9892000
VALOR
5
8
10
15
20
25
30
35
40
45
47
50
60
75
80
90
110
125
150
175
200
300
350
400


MAPA GEOECONOMICO LA VICTORIA
756000
757000
758000
9899000
9898000
9897000
9896000
VALOR
5
8
10
15
20
25
30
35
40
45
47
50
60
75
80
90
110
125
150
175
200
300
350
400


734000
MAPA GEOECONOMICO ZUMBAHUA
9894000
9893000
734000
VALOR
5
8
10
15
20
25
30
35
40
45
47
50
60
75
80
90
110
125
150
175
200
300
350
400


723000
MAPA GEOECONOMICO PILALO
9895000
9895000
723000
VALOR
5
8
10
15
20
25
30
35
40
45
47
50
60
75
80
90
110
125
150
175
200
300
350
400


MAPA GEOECONOMICO TINGO LA ESPERANZA
716000
9899000
9898000
VALOR
5
8
10
15
20
25
30
35
40
45
47
50
60
75
80
90
110
125
150
175
200
300
350
400


MAPA GEOECONOMICO ANGAMARCA
730000
9877000
9876000
VALOR
5
8
10
15
20
25
30
35
40
45
47
50
60
75
80
90
110
125
150
175
200
300
350
400

AVALUO TOTAL DEL TERRENO. –

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como el valor inicial el que consta en el plano GEOECONOMICO, al cual finalmente se le aplicaran las características individuales de cada predio.

Avaluó Total Terreno = Valor Geoeconómico * Factores Individuales

FACTORES DE MODIFICACIÓN INDIVIDUAL

FAC. No.	FACTOR	GRADO
F1	Tamaño	TABLA
F2	Factor Frente	TABLA
F3	Factor Fondo	TABLA
F4	Localización en la Manzana	TABLA (SHP)

[(F1)] = Coeficiente de modificación características propias del terreno por el Área.

Código	Nombre	Factor
1	0 500	1.00
2	500.01 1000	0.90
3	1000.01 1500	0.80
3	1500.01 2000	0.70
4	2000.01 2700	0.65
5	2700.01 4000	0.60
6	4000.01 10000	0.50
7	10000.01 200000	0.40
8	20000.01 9999999	0.35

El dato del Área sale del software (SINAT)

[(F2)] = Coeficiente de modificación características propias del terreno por el Frente.

CODIGO	FRENTE	FACTOR
1	< 5.00 m.	0.95
2	> 5.01 m. < 20.00 m.	1.00
3	> 20.01 m.	1.05

El dato del Área sale del software (SINAT)

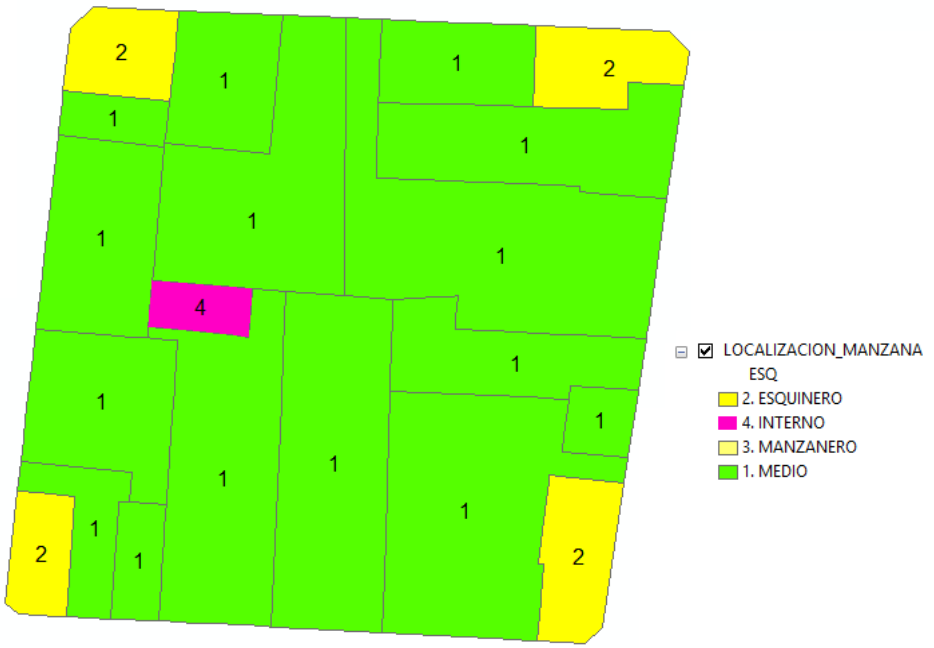
[(F3)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Fondo

CODIGO	FONDO	FACTOR
1	< 10.00 m.	0.95
2	> 10.01 m. < 40.00 m.	1.00
3	> 40.01 m.	0.95

El dato del fondo sale del software (SINAT)

[(F4)] = Coeficientes de modificación por localización del lote en la manzana.

Código	Nombre	Factor
4	Manzanero	0.95
2	Esquinero	1.05
1	Intermedio	1.00
4	Interior	0.80



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 avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de

estructura: columna, pared, entrepiso y cubierta; tipo de acabados de la construcción (depreciación), estado de conservación y etapa constructiva.

I. Construcciones Cubiertas. - Son aquellas que suministran protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina dentro de una tipología o categoría de la construcción: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.

II. Adicionales Constructivos. - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

Sección I
Construcciones Cubiertas

Valores Unitarios por m2 de Construcción por Tipologías/Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

CREACION TIPOLOGIAS

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

CONSTRUCCIONES 1 - 3 PISOS (T1)

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

H : HORMIGON ARMADO
ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
MIXTO (METAL Y HORMIGON)
L: OTRO
M: MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
CAÑA
NO TIENE

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	ENTREPISO	TIPOLOGIA	VALOR
H	H	H	H	T1HHHH	174,36
H	H	H	M	T1HHHM	162,34
H	H	H	N	T1HHHN	122,05
H	H	P	H	T1HHPH	152,49
H	H	P	M	T1HHPM	140,47
H	H	P	N	T1HHPN	100,18
H	H	M	H	T1HHMH	166,35
H	H	M	M	T1HHMM	154,33
H	H	M	N	T1HHMN	114,04
H	H	N	H	T1HHNH	139,49
H	H	N	M	T1HHNM	127,47
H	H	N	N	T1HHNN	87,18
H	L	H	H	T1HLHH	164,83
H	L	H	M	T1HLHM	152,81
H	L	H	N	T1HLHN	112,52
H	L	P	H	T1HLPH	142,96
H	L	P	M	T1HLPM	130,93
H	L	P	N	T1HLPN	90,65
H	L	M	H	T1HLMH	156,82
H	L	M	M	T1HLMM	144,80
H	L	M	N	T1HLMN	104,51
H	L	N	H	T1HLNH	129,96
H	L	N	M	T1HLNM	117,94
H	L	N	N	T1HLNN	77,65
H	M	H	H	T1HMHH	166,35
H	M	H	M	T1HMHM	154,33
H	M	H	N	T1HMHN	114,04
H	M	P	H	T1HMPH	144,47
H	M	P	M	T1HMPM	132,45
H	M	P	N	T1HMPN	92,16
H	M	M	H	T1HMMH	158,33
H	M	M	M	T1HMMM	146,31
H	M	M	N	T1HMMN	106,03
H	M	N	H	T1HMNH	131,48
H	M	N	M	T1HMNM	119,45
H	M	N	N	T1HMNN	79,17
H	N	H	H	T1HNHH	139,49
H	N	H	M	T1HNHM	127,47

H	N	H	N	T1HNHN	87,18
H	N	P	H	T1HNPH	117,61
H	N	P	M	T1HNPM	105,59
H	N	P	N	T1HNPN	65,30
H	N	M	H	T1HNMH	131,48
H	N	M	M	T1HNMM	119,45
H	N	M	N	T1HNMN	79,17
H	N	N	H	T1HNNH	104,62
H	N	N	M	T1HNNM	92,60
L	L	H	H	T1LLHH	150,54
L	L	H	M	T1LLHM	138,52
L	L	H	N	T1LLHN	98,23
L	L	P	H	T1LLPH	128,66
L	L	P	M	T1LLPM	116,64
L	L	P	N	T1LLPN	76,35
L	L	M	H	T1LLMH	142,52
L	L	M	M	T1LLMM	130,50
L	L	M	N	T1LLMN	90,21
L	L	N	H	T1LLNH	115,66
L	L	N	M	T1LLNM	103,64
L	L	N	N	T1LLNN	63,36
M	L	H	H	T1MLHH	152,81
M	L	H	M	T1MLHM	140,79
M	L	H	N	T1MLHN	100,50
M	L	P	H	T1MLPH	130,93
M	L	P	M	T1MLPM	118,91
M	L	P	N	T1MLPN	78,63
M	L	M	H	T1MLMH	144,80
M	L	M	M	T1MLMM	132,78
M	L	M	N	T1MLMN	92,49
M	L	N	H	T1MLNH	117,94
M	L	N	M	T1MLNM	105,92
M	L	N	N	T1MLNN	65,63
M	M	P	H	T1MMPH	132,45
M	M	P	M	T1MMPM	120,43
M	M	P	N	T1MMPN	80,14
M	M	M	H	T1MMMH	146,31
M	M	M	M	T1MMMM	134,29
M	M	M	N	T1MMMN	94,00
M	M	N	H	T1MMNH	119,45
M	M	N	M	T1MMNM	107,43

M	M	N	N	T1MMNN	67,15
M	N	H	H	T1MNHH	127,47
M	N	H	M	T1MNHM	115,45
M	N	H	N	T1MNHN	75,16
M	N	P	H	T1MNPH	105,59
M	N	P	M	T1MNPM	93,57
M	N	P	N	T1MNPN	53,28
M	N	M	H	T1MNMH	119,45
M	N	M	M	T1MNMM	107,43
M	N	M	N	T1MNMN	67,15
M	N	N	H	T1MNNH	92,60
M	N	N	M	T1MNNM	80,58
N	L	H	H	T1NLHH	112,52
N	L	H	M	T1NLHM	100,50
N	L	H	N	T1NLHN	60,21
N	L	P	H	T1NLPH	90,65
N	L	P	M	T1NLPM	78,63
N	L	P	N	T1NLPN	38,34
N	L	M	H	T1NLMH	104,51
N	L	M	M	T1NLMM	92,49
N	L	M	N	T1NLMN	52,20
N	L	N	H	T1NLNH	77,65
N	L	N	M	T1NLNM	65,63
N	M	H	H	T1NMHH	114,04
N	M	H	M	T1NMHM	102,02
N	M	H	N	T1NMHN	61,73
N	M	P	H	T1NMPH	92,16
N	M	P	M	T1NMPM	80,14
N	M	P	N	T1NMPN	398,54
N	M	M	H	T1NMMH	106,03
N	M	M	M	T1NMMM	94,00
N	M	M	N	T1NMMN	53,72
N	M	N	H	T1NMNH	79,17
N	M	N	M	T1NMNM	67,15
N	H	P	H	T1NHPH	100,18
N	L	N	N	T1NLNN	25,34
L	N	H	H	T1LNHH	125,19
L	M	P	N	T1LMPN	77,87
L	H	P	H	T1LHPH	138,19
M	M	H	M	T1MMHM	142,31
L	H	P	H	T1LHPH	138,19

Sección II
TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE 4 – 5 PIZOS

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	ENTREPISO	TIPOLOGIA	VALOR
H	H	H	H	T4HHHH	291,87
H	L	H	H	T4HLHH	273,57
H	L	P	H	T4HLPH	228,19
H	L	M	H	T4HLMH	252,88
H	L	N	H	T4HLNH	215,19
H	N	H	H	T4HNHH	233,49
H	N	P	H	T4HNPH	188,12
H	N	M	H	T4HNMH	212,81
H	N	N	H	T4HNNH	175,12
M	L	P	H	T4MLPH	197,16
M	L	M	H	T4MLMH	221,85
M	L	N	H	T4MLNH	184,16
M	N	P	H	T4MNPH	157,09
M	N	M	H	T4MNMH	181,78
N	N	P	H	T4NNPH	100,56
N	L	P	H	T4NLPH	140,63

2. Las categorías por acabados exteriores (A, B, C, D, y E), se definen por el tipo de acabados asignada por pesos de: Paredes, Cubiertas, Marcos de Ventanas, Vidrios y Puertas.
Los acabados exteriores considerados para la categorización de las Construcciones son:

ACABADOS EXTERIORES: CUBIERTA

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
TEJA ASFÁLTICA – TEJA INDUSTRIAL	4
TEJA COMÚN	5
POLICARBONATO – ACRÍLICO	7
ASBESTO CEMENTO	1
STEEL PANNEL-	2
ZINC	1
CERÁMICA – GRESS	6
NO TIENE	0

ACABADOS EXTERIORES: PAREDES

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
VIDRIO	8

ALUCOBON-STELL PANEL	7
ESPACATO-MARMOL-FACHALETA-CERAMICA	7
GRAFIADO – ESTUCADO	5
ENLUCIDO – PINTADO	3
SIN ENLUCIR	1
MADERA TRATADA	6
CAÑA GUADUA-BAMBU	6
NO TIENE	0

ACABADOS EXTERIORES: VENTANAS

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
ALUMINO ANODIZADO	5
ALUMINO COMÚN/NATURAL	4
PVC	4
HIERRO	3
MADERA TRATADA	6
MADERA COMÚN	2
NO TIENE	1

ACABADOS EXTERIORES: VIDRIOS

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
LAMINADO – POLARIZADO – REFLECTIVO	4
BRONCE – COLOR	3
CLARO	2
CATEDRAL	1
NO TIENE	0

ACABADOS EXTERIORES: PUERTAS

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MDF	3
MADERA MACIZA/MADERA CON VIDRIO	3
VIDRIO/ALUMINIO CON VIDRIO	1
MADERA Y HIERRO	3
HIERRO/PUERTA ENROLLABLE	2
MADERA ORDINARIA	1
NO TIENE	0

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

CATAEGORIAS POR PUNTAJES

CATEGORIA	CATEGORIAS POR PUNTAJES	PUNTAJE
A	POPULAR	0 a 7
B	ECONOMICA	8 a 12
C	NORMAL	13 a 18
D	PRIMERA	19 a 24
E	LUJO	25 a 28

Se obtiene los factores para corrección por acabados:

Categoría	Nombre Proyecto	Homologación SINAT	Coeficiente
A	Popular	No tiene	1.0
B	Económica	Básica- Tradicional	1.5
C	Normal	Económica	2.2
D	Primera	Bueno	3.0
E	Lujo	Lujo	4.0

3. Al valor depreciado será corregido por factores de uso de cada una de las unidades constructivas que posee el solar.

3.1. FACTOR CORRECCIÓN POR USO CONSTRUCTIVO. -

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

CODIGO PROYECTO	HOMOLOGACION USO CONSTRUCTIVO	FACTOR	CODIGO SINAT
1	Industria, Manufactura, Artesanía	0.78	37
2	Oficina	1.29	38
3	Gasolinera	1.39	25
4	Banco	1.49	6
5	Escenario deportivo cubierto	1.50	22
7	Parqueadero cubierto	0.74	40
8	Bodega	0.78	10
9	Lavador de autos	0.74	32
10	Sala de culto	1.50	46
11	Invernadero	0.15	57
12	Mercado	1.39	33
14	Establo	0.58	65

17	Balcón-Terraza	1.00	5
18	Lavandería	0.74	32
20	Cuarto de Maquinas	1.44	20
21	Piscina Cubierta	1.44	17
22	Galpón	0.78	26
23	Circulación Vehicular Cubierta	1.00	11
24	Circulación Peatonal Cubierta	1.00	11
25	Cementerio	1.12	13
27	Comercio Menor	1.10	2
28	Auditorio	1.15	3
29	Aula	1.15	4
30	Baño Sauna - Turco	0.81	7
32	Baterías sanitarias	1.00	8
33	Bodega Industrial, Comercial	0.78	9
38	Casa (habitacional)	1.00	11
39	Casa Barrial	1.00	12
40	Centro Comercial	1.39	14
41	Centro Cultural	1.15	15
42	Centro de asistencia social	1.00	16
43	Comercio Especializado	1.19	18
45	Dispensario Médico	2.00	54
50	Hostal	1.18	30
51	Hostería	1.55	29
52	Hotel	1.55	27
53	Iglesia	1.50	31
58	Motel	1.18	36
59	Nave Industrial	0.78	37
60	Oficina edificio	1.29	38
62	Planta de tratamiento de agua	1.22	43
63	Porch	1.00	11
65	Restaurante	1.39	42
66	Retén Policial	1.27	44
67	Sala Comunal	1.00	68
68	Sala de hospitalización	2.00	52
80	Plaza de toros	0.49	64
81	Hospital	2.00	52
82	Sala de recepciones	1.39	71

3.2. FACTOR DEPRECIACIÓN. -

Se calcula mediante la fórmula**:**

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

E: Antigüedad
Vt: Tiempo de vida útil
E = Antigüedad = Año actual – año de construcción
Dónde:Año actual = dato sistema
Año construcción = dato relevamiento
Vt: Tiempo de vida útil (de acuerdo a la Tabla E)

SISTEMAS ESTRUCTURALES	CODIGO	VIDA ÚTIL (Vt)	% RESIDUAL
Hormigón Armado	1	100	30
Metálico	2	100	30
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	59	80	30
Piedra	59	80	30
Muro Portante (Adobe/Tapial)	59	80	30
Madera	57	50	30
Caña Guadua	13	20	30

Vt: Tiempo de vida útil de las Mejoras 40 años.

3.3. FACTOR CONSERVACIÓN. -

Esta referido al grado de mantenimiento de la construcción en el momento de la visita de campo.

El actualizador predial para registrar esta información de una manera objetiva observará el estado de mantenimiento de la estructura, paredes y cubierta.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

No.	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	FACTOR
1	BUENO / ESTABLE	1	1
2	REGULAR/ A REPARAR	2	0.75
3	MALO/OBSOLETO	3	0.3

3.4. FACTOR ETAPA CONSTRUCTIVA. -

Se refiere al estado de avance de la edificación en el momento de la visita de campo. El actualizador, para registrar esta información en la ficha predial, tomará en cuenta el siguiente cuadro:

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

No.	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	FACTOR
1	EN ESTRUCTURA (NO SE VALORA)	3	0
2	EN ACABADOS	2	1
3	TERMINADO	1	1

4. MEJORAS:

VM = Pmp*Fa
Pmp = Precio base de las mejoras que son parametrizables en SINAT.
Fa = Factores de ajuste (Factores etapa, conservación y estado) estos parámetros son los que se usan para edificaciones (Unidades constructivas).

CODIGO PROYECTO	HOMOLOGACION USO CONSTRUCTIVO	FACTOR	CODIGO SINAT	UNIDAD MEDIDA	COSTO DIRECTO 2016
34	Cancha de tierra	1.00	8	m2	0
35	Cancha de césped sintético	1.00	9	m2	33.01
36	Cancha en cementada	1.00	7	m2	50.02
37	Cancha engramada	1.00	10	m2	19.45
55	Lavandería abierta	1.00	7	m2	50.02
61	Piscina descubierta	1.00	18	m2	403.04
69	tanque de agua	1.00	25	m2	153.00
70	Reservorio de agua	1.00	4	m2	60.00
71	Patio Jardín abierto	1.00	33	m2	6.00
74	Patio Jardín abierto Hormg. Arm.	1.00	7	m2	50.02
15	Parqueadero descubierto	1.00	7	m2	50.02

5.- AVALÚO TOTAL DE LA UNIDAD CONSTRUCTIVA

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

$$\boldsymbol{Avalúo\ Total} = (\boldsymbol{Valor\ Construcción} + \textbf{Valor del Suelo})$$

CAPITULO V
DE LA BASE IMPONIBLE

Art. 21. - Determinación.-

La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de

las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Art. 22. – Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.-

Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 2 por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2 por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Art. 23. – Predios y bienes exentos.-

Están exentos del pago de impuesto predial los siguientes predios:

a) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República.

b) 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.

c) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.

d) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan trámite de expropiación, desde el momento de la notificación con la declaratoria de utilidad pública. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 24 Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda y sólo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los predios que posean edificaciones que sean consideradas por la Municipalidad como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Art. 25.- Deducciones, rebajas y exenciones. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente dirigido a la Dirección Financiera Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dalo del Salario Básico Unificado que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes de re avalúo se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, para que surtan efectos tributarios respectos del siguiente ejercicio económico.

Art. 26.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) SBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;

b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito Individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;

c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,

d) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite.

   El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

2. En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios: que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

   Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

3. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 27.- Impuesto a los solares no edificados. - El recargo del dos por mil (2 x 1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del Código Orgánico De Organización Territorial autonomía y descentralización. Las zonas

urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- Determinación del impuesto predial urbano.- De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2022-2023 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial urbano se aplicará una tarifa que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 X 1000) ni superior al cinco por mil (5 x 1000) del avalúo real.

Considerando que a partir de este bienio el valor de los predios y construcciones tendrán un valor aproximado al real; para la liquidación del valor del impuesto predial urbano se considerarán las siguientes tarifas diferenciadas:

Para todas las propiedades urbanas (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará una tarifa de cero coma cuarenta y cinco por mil (0,45 x 1000) del avalúo del inmueble, en base a la tarifa del bienio 2020-2021.

Art. 29. - Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por 505 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 30. - Normas relativas a predios en condominio. – Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con el Art. 506 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 31. - Tasa por servicios técnicos y administrativos.- El valor de esta tasa anual es de tres dólares (USD $3,00) por cada unidad predial.

Art. 32. - Otros impuestos, tasas o contribuciones.- Se incorporarán a la presente Ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

Art. 33. - Época de pago. – El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

Art. 34. – Rebajas a la cuantía o valor del titulo

a) LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

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

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

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

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

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

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

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

Art. 35. - Forma y plazo para el pago. - El pago del impuesto podrá efectuarse hasta en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

Art. 36.- 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. 37.- Notificación de avalúos.- Una vez que se haya realizado la actualización del catastro, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 38.- Reclamos y recursos. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario y 340 del COOTAD, ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

DISPOSICION DEROGATORIA

Deróguense todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza

DISPOSICION FINAL

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

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Pujilí, a los 23 días del mes de diciembre del 2021.

Firmado electrónicamente por:
LUIS UGSHA

Ing. Luis Ugsha Ilaquiche,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ.

Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO WALTER OLMOS COMINA

Abg. Walter Olmos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Que la presente **ORDENANZA**, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, en Sesiones Extraordinarias celebradas los días jueves 16 de diciembre del 2021, (primera discusión) y miércoles 22 de diciembre del 2021 (segunda y definitiva discusión) de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pujilí, 23 de diciembre del 2021

Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO WALTER OLMOS COMINA

Abg. Walter Olmos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Abg. Walter Olmos C., a los 23 días del mes de diciembre del año 2021, a las 09h10, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación. Cúmplase.

Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO WALTER OLMOS COMINA

Abg. Walter Olmos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUJILÍ.- Ing. Luis Ugsha Ilaquiche, Alcalde del Cantón, a los 23 días del mes de diciembre del año 2021, a las 13h20, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y dispongo que se remita para su publicación en el Registro Oficial.

Firmado electrónicamente por:
LUIS UGSHA

Ing. Luis Ugsha Ilaquiche,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ.

CERTIFICADO DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal, Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ing. Luis Ugsha Ilaquiche, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, a los 23 días del mes de diciembre del 2021.

Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO WALTER OLMOS COMINA

Abg. Walter Olmos C.
SECRETARIO DEL CONCEJO.