

**“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

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

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

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

rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SARAGURO**

### **CONSIDERANDO**

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que**, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibidem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**
- Que**, de conformidad con el Art. 426 *ibidem*: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos*

internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

**Que**, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

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

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

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

**Que**, el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

**Que**, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

**Que**, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

**Que**, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

**Que**, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

**Que**, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

**Que**, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

**Que**, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.** *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*

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

**Que**, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que**, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

**Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados

municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

**Que**, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

**Que**, el numeral 1 del Art.481 establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

**Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

**Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

**Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

**Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*

**Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los*



*procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

**Que**, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

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

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario.:

**Expide la:**

**“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”.**

## **CAPÍTULO I**

### **CONCEPTOS GENERALES**

**Art. 1 .- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona urbanas del Cantón Saraguro, determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 2.- Principios.-** Los impuestos prediales urbanos que regirán para el BIENIO 2022-2023 observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.-** Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Área de Intervención Valorativa (AIVA).**- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

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

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

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

**Avalúo de la Propiedad.**- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.**- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

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

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

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

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

**Código Catastral.**- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

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

**Inventario Catastral.**- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y urbanos del Cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la

cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

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

**Predio urbano.-** Para efectos de ésta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por un polígono, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área urbana, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

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

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

**Zonas Homogéneas (ZH).-** Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, y demás atributos propios del sector.

**Art. 4.- Objeto del Catastro.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro urbano, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el Cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

**Art. 5.- Elementos.-** El Sistema de Catastro Predial Urbano comprende: el Inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios urbanos, el avalúo de los predios urbanos, 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.

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

**Art. 6- Objeto del Impuesto. -** El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.



**Art. 7.- Sujetos Pasivos.** - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

**Art. 8.- Hecho Generador.-** El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Reclamos y Recursos.** - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el **CODIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO**.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al fiel cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**Art. 9.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del Cantón Saraguro.

**Art. 10.- Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Saraguro.

**Art. 11.- Elementos de la Propiedad Urbano.-** Para el efecto, los elementos que integran la propiedad urbana son: terreno, edificaciones.

### **CAPITULO III**

#### **DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.**

**Art. 12.- Elementos de Valoración de los Predios Urbanos.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo urbano, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**Art. 13.- Del Avalúo de los Predios.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo urbano.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos,

accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

**Notificación.** - Para este efecto, La Dirección Financiera notificara 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

- i. Para dar a conocer la realización del inicio del proceso del avalúo
  - ii. Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.
- b) El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.
  - c) 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.
  - d) Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del Cantón. Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por zonas homogéneas.
  - e) Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se determina el valor por metro cuadrado de la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; por lo tanto, para la parametrización de acuerdo al Sinat se establece lo siguiente:

## 1. VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD (PREDIO)

$$[VP] = [VS] + [VE]$$

En donde:

[VP] = Valor total de la propiedad

[VS] = Valor del suelo

[VE]= Valor de la edificación tomando en cuenta las mejoras.

## 2. VALORACIÓN ECONÓMICA TOTAL DEL SUELO

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [(F1)] \times (F2) \times [(F3) \times [(F4)]$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = Área del terreno, en m<sup>2</sup>

[PUBs] = Precio unitario base del terreno (zonas de valor que se obtiene del estudio de mercado)

[(F1)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Área, Frente, Fondo.

[(F2)] = Producto de los coeficientes de modificación de las características del lote como nivel del terreno, forma del terreno, tipo de terreno, localización del lote en la manzana.

[(F3)] = Producto de los coeficientes de servicios básicos (servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc).

[(F4)] = Producto de los coeficientes de las características de la vía (bordillos, material de la vía, orientación de la vía, tipo de vía, etc).

2.1. [PUBs] en SINAT, se requiere el valor unitario base del terreno, por zona de la información alfanumérica, para realizar los cálculos, como se muestra en la tabla:

### CUADRO DE VALOR DEL SUELO POR ZONAS HOMOGÉNEAS DEL CANTÓN SARAGURO

PARROQUIA SARAGURO	
NOMBRE	VALOR UDS/m <sup>2</sup>
50 Zona Valor 1-1	300
50 Zona Valor 1-2	256
50 Zona Valor 1-3	218
50 Zona Valor 1-4	185
50 Zona Valor 2-1	156
50 Zona Valor 2-2	131
50 Zona Valor 2-3	110
50 Zona Valor 2-4	91
50 Zona Valor 3-1	75
50 Zona Valor 3-2	61
50 Zona Valor 3-3	49
50 Zona Valor 3-4	39
50 Zona Valor 4-1	31
50 Zona Valor 4-2	24
50 Zona Valor 4-3	18
50 Zona Valor 4-4	13

PARROQUIA CELÉN	
NOMBRE	VALOR UDS/m <sup>2</sup>
51 Zona Valor 1-1	60
51 Zona Valor 1-2	44

51 Zona Valor 1-3	31
51 Zona Valor 1-4	20

<b>PARROQUIA TABLÓN</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
52 Zona Valor 1-1	75
52 Zona Valor 1-2	59
52 Zona Valor 1-3	44
52 Zona Valor 1-4	30

<b>PARROQUIA LLUZHAPA</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
53 Zona Valor 1-1	50
53 Zona Valor 1-2	38
53 Zona Valor 1-3	27
53 Zona Valor 1-4	17

<b>PARROQUIA MANÚ</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
54 Zona Valor 1-1	65
54 Zona Valor 1-2	54
54 Zona Valor 1-3	44
54 Zona Valor 1-4	35
54 Zona Valor 2-1	28
54 Zona Valor 2-2	22
54 Zona Valor 2-3	16
54 Zona Valor 2-4	11

<b>PARROQUIA CUMBE</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
55 Zona Valor 1-1	50
55 Zona Valor 1-2	37
55 Zona Valor 1-3	27
55 Zona Valor 1-4	19

<b>PARROQUIA TENTA</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
56 Zona Valor 1-1	60
56 Zona Valor 1-2	49
56 Zona Valor 1-3	40
56 Zona Valor 1-4	31

<b>PARROQUIA YULUC</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
57 Zona Valor 1-1	55
57 Zona Valor 1-2	41
57 Zona Valor 1-3	29
57 Zona Valor 1-4	19



<b>PARROQUIA SELVA ALEGRE</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
58 Zona Valor 1-1	50
58 Zona Valor 1-2	41
58 Zona Valor 1-3	34
58 Zona Valor 1-4	28

<b>PARROQUIA URDANETA</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
59 Zona Valor 1-1	100
59 Zona Valor 1-2	72
59 Zona Valor 1-3	49
59 Zona Valor 1-4	30
59 Zona Valor 2-1	15
59 Zona Valor 2-2	13
59 Zona Valor 2-3	11
59 Zona Valor 2-4	9

<b>PARROQUIA SUMAYPAMBA</b>	
<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UDS/m2</b>
60 Zona Valor 1-1	60
60 Zona Valor 1-2	49
60 Zona Valor 1-3	40
60 Zona Valor 1-4	32
60 Zona Valor 2-1	25
60 Zona Valor 2-2	19
60 Zona Valor 2-3	14
60 Zona Valor 2-4	10

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras.

## **2.2. FACTORES DE AJUSTE**

$$Fa = ((F1]) \times (F2) \times ((F3) \times ((F4]))$$

### **LOTE TIPO**

Se requiere que se defina los rangos y los coeficientes, donde se encuentra más de un coeficiente; por ejemplo, entre 0 y 12 m que coeficiente se debería colocar, ya que al parametrizar solo se acepta un número, como se detalla a continuación, ya que el sistema lee los rangos y le asigna un solo valor del FACTOR.

Frente tipo: Entre 10 metros y 20 metros

Fondo tipo: entre 20 y 30 metros

## COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS O PROPIOS DEL LOTE

### 2.2.1. FRENTE

FRENTE DEL LOTE		
LONGITUD		COEFICIENTE
Minimo (m)	Maximo (m)	Factor
0.00	10	1.00
10	100	0.95
100	300	0.85
300	100.000	0.75

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 2.2.2. FONDO

FONDO DEL LOTE		
LONGITUD		COEFICIENTE
Minimo (m)	Maximo (m)	Factor
0	10	1.00
10	100	0.95
100	300	0.85
300	100.000	0.75

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 2.2.3. AREA DEL LOTE

NOMBRE	RANGO_MIN	RANGO_MAX	FACTOR
Area del lote	0.00	100.00	1.00
Area del lote	100.00	300.00	0.99
Area del lote	300.00	500.00	0.97
Area del lote	500.00	1000.00	0.90
Area del lote	1000.00	2000.00	0.85
Area del lote	2000.00	4000.00	0.80
Area del lote	4000.00	6000.00	0.75
Area del lote	6000.00	10000.00	0.70
Area del lote	10000.00	30000.00	0.50
Area del lote	30000.00	1000000.00	0.30

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

**2.3. [(F2)]** = Producto de los coeficientes de modificación de las características del lote como Ocupación del Terreno, nivel del terreno, forma del terreno, tipo de terreno, localización del lote en la manzana, Topografía permisos de construcción, adosamientos con retiros, asentamientos irregulares, riegos.

### 2.3.1. FACTOR OCUPACIÓN DEL TERRENO: OT

OCUPACIÓN DEL TERRENO	
Nombre	Coficiente
EDIFICADA	1.10
EN CONSTRUCCIÓN	1.05
NO EDIFICADA	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 2.3.2. FACTOR TOPOGRAFÍA: FTOP

TOPOGRAFA DEL TERRENO	
Descripción	Coficiente
PLANO	1.00
INCLINACION ASCENDENTE	0.95
INCLINACION DESCENDENTE	0.90

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 2.3.3. FACTOR UBICACIÓN:

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	
Descripción	Coficiente
BIFRONTAL	0.95
EN CABECERA	1.10
EN CRUZ	0.95
EN PASAJE	0.75
EN T	0.95
ESQUINERO	1.05
INTERIOR	0.50
INTERMEDIO	0.95
MANZANERO	1.10
TRIÁNGULO	0.90

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 2.3.4. FACTOR TIPO TERRENO:

TIPO DE TERRENO	
Descripción	Coficiente
CENAGOSO	0.95
HUMEDO	0.90
INUNDABLE	0.70
SECO	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 2.3.5. FACTOR FORMA:

FORMA DEL TERRENO	
Descripción	Coficiente
IRREGULAR	0.90
MUY IRREGULAR	0.75
REGULAR	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 2.3.6. FACTOR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: F PERMCONST

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	
Descripción	Coficiente
Si	1.00
No.	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtieras

### 2.3.7. FACTOR ADOSAMIENTO CON RETIROS:

ADOSAMIENTO CON RETIROS	
Descripción	Coficiente
Si	1.00
No.	1.00
Aislada	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtieras

2.4. **[(F3)]** = Producto de los coeficientes de servicios básicos (servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc).

SERVICIOS BASICOS		
NOMBRE	SERVICIOS BASICOS	FACTOR
ABASTECIMIENTO DE AGUA	AGUA LLUVIA	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	CARRO REPARTIDOR	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	CONEXION DOMICILIARIA	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	NO TIENE	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	OTRO	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	POZO AGUA	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	RIO / LAGO / MAR	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
AGUA RECIBE	NO RECIBE AGUA POR TUBERÍA SINO POR OTROS MEDIOS	1.00
AGUA RECIBE	NO TIENE	1.00
AGUA RECIBE	POR TUBERÍA DENTRO DE LA VIVIENDA	1.00
AGUA RECIBE	POR TUBERÍA FUERA DE LA VIVIENDA, PERO DENTRO DEL EDIFICIO, LOTE O TERRENO	1.00
AGUA RECIBE	POR TUBERÍA FUERA DEL EDIFICIO, LOTE O TERRENO	1.00
ALUMBRADO PUBLICO	NO TIENE	1.00
ALUMBRADO PUBLICO	TIENE	1.00
ASEO DE CALLES	NO TIENE	1.00
ASEO DE CALLES	TIENE	1.00
COMUNICACIONES	COBERTURA CELULAR	1.00
COMUNICACIONES	COBERTURA DE DATOS	1.00
COMUNICACIONES	INTERNET	1.00
COMUNICACIONES	NO TIENE	1.00
COMUNICACIONES	OTRO	1.00
COMUNICACIONES	RED TELEFÓNICA SATELITAL	1.00
COMUNICACIONES	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
COMUNICACIONES	TELEFONO FIJO PRIVADO	1.00

COMUNICACIONES	TELEVISIÓN POR CABLE	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	LETRINA	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	NO TIENE	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	OTRO	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	PASO SERVIDUMBRE	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	POZO SEPTICO	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	RED COMBINADA	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	RED SEPARADA	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	RIO / LAGO / MAR	1.00
ELIMINACION DE EXCRETAS	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
ENERGIA ELECTRICA	NO TIENE	1.00
ENERGIA ELECTRICA	OTRO	1.00
ENERGIA ELECTRICA	PANEL SOLAR	1.00
ENERGIA ELECTRICA	PLANTA O GENERADOR PRIVADO	1.00
ENERGIA ELECTRICA	RED DEFINITIVA	1.00
ENERGIA ELECTRICA	RED PROVISIONAL	1.00
ENERGIA ELECTRICA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
RECOLECCION DE BASURA	ARROJAN AL RÍO, ACEQUIA O CANAL	1.00
RECOLECCION DE BASURA	ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADA	1.00
RECOLECCION DE BASURA	CARRO RECOLECTOR	1.00
RECOLECCION DE BASURA	LA ENTIERRAN	1.00
RECOLECCION DE BASURA	LA QUEMAN	1.00
RECOLECCION DE BASURA	NO TIENE	1.00
TRANSPORTE URBANO	CICLO VÍAS	1.00
TRANSPORTE URBANO	COLECTIVOS	1.00
TRANSPORTE URBANO	EJECUTIVO, TAXI	1.00
TRANSPORTE URBANO	METRO, ECOVÍA O TROLEBUS	1.00
TRANSPORTE URBANO	NO TIENE	1.00
TRANSPORTE URBANO	TRICIMOTO	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierrez

**2.5. [(F4)] =** Producto de los coeficientes de las características de la vía (material de la vía.).

**2.5.1. [Fa] = COEFICIENTES DE FACTORES EXÓGENOS**

$$[Fa] = (F1) * (F2)$$

F1= Factor de valoración por características de la vía

F2 = Factor de valoración por servicios básicos



CARACTERISTICAS DE LA VÍA		
NOMBRE	CARACTERISTICA	FACTOR
ACERAS	NO	1.00
ACERAS	SI	1.00
BORDILLOS	NO	1.00
BORDILLOS	SI	1.00
CATEGORÍA VÍAS DE ACCESO	PRIMER ORDEN	1.00
CATEGORÍA VÍAS DE ACCESO	SEGUNDO ORDEN	1.00
CATEGORÍA VÍAS DE ACCESO	TERCER ORDEN	1.00
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	BUENO	1.00
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	MALO	1.00
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	MUY BUENO	1.00
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	OBSOLETO	1.00
ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	REGULAR	1.00
MATERIAL DE LA VIA	ADOQUIN	1.00
MATERIAL DE LA VIA	ASFALTO	1.00
MATERIAL DE LA VIA	CEMENTO	1.00
MATERIAL DE LA VIA	LASTRE	0.80
MATERIAL DE LA VIA	PIEDRA	0.90
MATERIAL DE LA VIA	TIERRA	0.70
ORIENTACION DE LA VIA	DOBLE DIRECCION	1.00
ORIENTACION DE LA VIA	SIN DIRECCION	1.00
ORIENTACION DE LA VIA	UNA DIRECCION	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	ADOQUIN	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	ASFALTO	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	CEMENTO	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	LASTRE	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	PIEDRA	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	TIERRA	1.00
TIPO DE VIA	AUTOPISTA	1.00
TIPO DE VIA	AVENIDA	1.00
TIPO DE VIA	CALLE	1.00
TIPO DE VIA	CALLEJÓN	1.00
TIPO DE VIA	CAMINO DE HERRADURA	1.00
TIPO DE VIA	ESCALINATA	1.00
TIPO DE VIA	NO TIENE	1.00
TIPO DE VIA	PASAJE	1.00

TIPO DE VIA	PASO PEATONAL	1.00
TIPO DE VIA	PASO SERVIDUMBRE PRIVADO	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

**CÁLCULO DE UNIPROPIEDAD.-** El proceso de cálculo del avalúo del terreno corresponde a la multiplicación del: área del lote \* zona valorativa (si existe más de una área valorativa en el lote se realiza la multiplicación por cada área del lote y luego se suma), multiplicado por los factores de modificación que apliquen.

**CÁLCULO PARA PREDIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El valor calculado como si fuera un lote unipropiedad multiplicado por la alícuota del predio.

### **3. VALORACIÓN EDIFICACIONES: (MÉTODO DE REPOSICIÓN)**

#### **3.1. CALCULO DE EDIFICACIONES**

$$VC = (A \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{uso}} \times F_{\text{ac}} \times FD \times F_{\text{cons}} \times F_{\text{etapa}})$$

En donde:

VC = Valor total de la edificación

(A) = Área de la edificación en m<sup>2</sup>

(PU\_tipología) = Precio unitario base de la edificación en m<sup>2</sup> (en función de la tipología)

F. uso = Factor uso de la edificación

F. ac = Factor acabados

(FD) = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

F. cons = Factor del estado de conservación

F. etapa = Factor etapa.

#### **3.2. TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN**

##### **CALCULO DE EDIFICACIONES PRIVADAS**

Multiplicación del área de la edificación \* valor de la estructura\* los factores de modificación.

##### **CALCULO DE EDIFICACIONES COMUNALES**

Es el mismo cálculo de las edificaciones privadas. Y para poder prorratar el avalúo que le corresponde al predio, se debe multiplicar por la alícuota del predio.

### **TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS PARA LA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LAS AREAS URBANAS DEL CANTON SARAGURO.**

TIPOLOGÍA	VALOR M2	MINIMO_PISO	MAXIMO_PISO	COLUMNAS	CUBIERTA	ENTREPISO	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PAREDES
T1	103.82	1	3	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	NO TIENE	MADERA	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL
				CAÑA	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE		MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
				MADERA	TEJA	OTRO		ZINC
					TEJA INDUSTRIAL			BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA
					TEJA ASFÁLTICA			OTRO
					STEEL PANEL / GALVALUMEN			CAÑA
					PALMA / PAJA			MADERA
					PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			
					MADERA			
				ZINC				
T10	0.01	1	1	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE
T2	162.81	1	4	NO TIENE	TEJA ASFÁLTICA	OTRO	BLOQUE	BLOQUE
					PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	MADERA	ADOBE	LADRILLO
					STEEL PANEL / GALVALUMEN	NO TIENE	LADRILLO	NO TIENE
					ZINC	ACERO HORMIGÓN	PIEDRA	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
					TEJA	MADERA - HORMIGÓN	TAPIAL	ZINC
					ASBESTO / CEMENTO	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA
					LOSA DE HORMIGON	PLACA COLABORANTE		ALUMINIO Y VIDRIO
					NO TIENE	HORMIGON ARMADO		CAÑA
					TEJA INDUSTRIAL			ADOBE / TAPIAL
	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO			MADERA				

					HIERRO			PIEDRA
					OTRO			
					MADERA			
T3	189.77	1	3	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	NO TIENE	VIDRIO
				MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	FERRO CEMENTO	MADERA - HORMIGÓN		LADRILLO
				HORMIGON ARMADO	LOSA DE HORMIGON	MADERA		NO TIENE
						PLACA COLABORANTE		GYPSUM
						OTRO		HORMIGON PREFABRICADO
						ACERO HORMIGÓN		BLOQUE
						NO TIENE		
						HORMIGON ARMADO		
T4	195.82	1	3	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	MADERA	MADERA	NO TIENE	BLOQUE
				HORMIGON ARMADO	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		NO TIENE
				MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	PALMA / PAJA	MADERA - HORMIGÓN		HORMIGON PREFABRICADO
					STEEL PANEL / GALVALUMEN	ACERO HORMIGÓN		LADRILLO
					ZINC	HORMIGON ARMADO		ALUMINIO Y VIDRIO
					TEJA	PLACA COLABORANTE		VIDRIO
					ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE		GYPSUM
					TEJA INDUSTRIAL	OTRO		
					TEJA ASFÁLTICA			
					MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO			
					HIERRO			
					OTRO			

T5	195.82	1	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
				ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	FERRO CEMENTO	MADERA - HORMIGÓN		ADOBE / TAPIAL
					LOSA DE HORMIGON	HORMIGON ARMADO		BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA
						PLACA COLABORANTE		CAÑA
						MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		MADERA
						MADERA		ZINC
						ACERO HORMIGÓN		OTRO
						OTRO		
T6	227.08	1	3	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	HIERRO	MADERA - HORMIGÓN	NO TIENE	MADERA
				HORMIGON ARMADO	TEJA INDUSTRIAL	ACERO HORMIGÓN		ADOBE / TAPIAL
					TEJA ASFÁLTICA	HORMIGON ARMADO		CAÑA
					OTRO	MADERA		BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA
					PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	OTRO		OTRO
					PALMA / PAJA	PLACA COLABORANTE		MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
					STEEL PANEL / GALVALUMEN	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		ZINC
					ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE		
					TEJA			
	ZINC							
T7	229.20	4	8	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HORMIGON PREFABRICADO
				HORMIGON ARMADO	TEJA INDUSTRIAL	MADERA		LADRILLO
					TEJA ASFÁLTICA			BLOQUE
					ASBESTO / CEMENTO			VIDRIO



					TEJA			GYPSUM
					ZINC			NO TIENE
					STEEL PANEL / GALVALUMEN			
T8	239.82	4	8	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	MADERA	NO TIENE	HORMIGON PREFABRICADO
				HORMIGON ARMADO	FERRO CEMENTO	HORMIGON ARMADO		BLOQUE
					LOSA DE HORMIGON	NO TIENE		LADRILLO
T9	125.73	1	3	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	OTRO	NO TIENE	PIEDRA
				MADERA	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	MADERA		NO TIENE
				CAÑA	NO TIENE	HORMIGON ARMADO		HORMIGON PREFABRICADO
					TEJA INDUSTRIAL	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		LADRILLO
					TEJA ASFÁLTICA			BLOQUE
					ASBESTO / CEMENTO			
					TEJA			
					ZINC			
					STEEL PANEL / GALVALUMEN			
					PALMA / PAJA			
	OTRO							
	MADERA							

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

Elaboración: Equipo Consultor Actualización del Catastro urbano del Cantón Saraguro

### 3.3. FACTOR ACABADO

Para determinar el tipo de acabados se considera lo siguiente

ACABADO	FACTOR
LUJO	1.25
BUENO	1.20
ECONOMICO	1.10
BASICO-TRADICIONAL	1.00
NO TIENE	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 3.4. DEPRECIACIÓN

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

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

Dónde:

$f_d$  = actor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 25% del valor residual.

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

### 3.5. FACTOR ESTADO DE CONSERVACIÓN

NOMBRE	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.97
REGULAR	0.82
MALO	0.47
OBSOLETO	0.01

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 3.6. CUADRO AÑOS DE VIDA UTIL DE LOS MATERILES

ESTRUCTURA	PRINCIPAL	NOMBRE	VIDA UTIL
COLUMNAS	T	OTRO	10
COLUMNAS	T	HORMIGON ARMADO	80
COLUMNAS	T	ALUMINIO	60

COLUMNAS	T	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	80
COLUMNAS	T	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	80
COLUMNAS	T	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	80
COLUMNAS	T	MADERA	20
COLUMNAS	T	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	20
COLUMNAS	T	CAÑA	10
COLUMNAS	T	NO TIENE	0
MAMPOSTERÍA PORTANTE	T	ADOBE	30
MAMPOSTERÍA PORTANTE	T	BLOQUE	30
MAMPOSTERÍA PORTANTE	T	LADRILLO	50
MAMPOSTERÍA PORTANTE	T	NO TIENE	0
MAMPOSTERÍA PORTANTE	T	PIEDRA	100
MAMPOSTERÍA PORTANTE	T	TAPIAL	80

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 3.7. TABLA DE FACTORES DE USO

DESCRIPCION	FACTOR
AUDITORIO	1.00
BAR	1.00
AEROPUERTO	1.00
ALMACEN - COMERCIO MENOR	1.20
AULA	0.90
BALCON – TERRAZA	1.00
BANCO – FINANCIERA	1.00
SAUNA - TURCO - HIDROMASAJE	1.00
BATERIA SANITARIA	0.90
BODEGA COMERCIAL – INDUSTRIAL	1.00
BODEGA	0.90
CASA	0.90
CASA BARRIAL	1.00
CEMENTERIO	0.80
CENTRO COMERCIAL	1.20
CENTRO CULTURAL	1.00
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	0.90
CENTRO DE EDUCACION INICIAL	1.00
COMERCIO ESPECIALIZADO	1.10
CONVENTO	0.90
CUARTO DE MAQUINAS	1.00
DEPARTAMENTO	0.90

ESCENARIO DEPORTIVO	0.90
ESTACION DE BOMBEROS	0.90
GALPON	0.90
FUNERARIA	0.90
GASOLINERA	1.05
HOTEL	1.05
GARITA – GUARDIANIA	0.90
HOSTERÍA	1.05
HOSTAL	1.05
IGLESIA – CAPILLA	0.90
LAVANDERÍA	0.90
MERCADO	0.90
LAVANDERIA – SECADO	1.00
MIRADOR	0.90
MOTEL	1.00
NAVE INDUSTRIAL	1.00
OFICINA	1.00
PATIO – JARDIN	0.90
PARQUEADERO CUBIERTO	0.90
PARQUEADERO DESCUBIERTO	0.90
RESTAURANTE	1.00
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	0.90
RETEN POLICIAL	0.90
RECLUSORIO	0.80
SALA DE CULTO	0.90
TERMINAL TERRESTRE	0.90
KARAOKE	1.05
DISCOTECA	1.05
GIMNASIO	0.90
HOSPITAL	0.90
CLINICA	1.00
CENTRO DE SALUD	0.90
SIN USO	0.90
OTRO	0.90
VIVERO	0.90
VIVIENDA Y COMERCIO	1.10
FUNDACIONES	0.90
MALECÓN	1.00
MUSEO	0.90
ORFANATO	1.00
ORGANISMOS INTERNACIONALES	0.90
PLAZA DE TOROS	1.00
PORQUERIZA	0.90
RECINTO MILITAR	0.90

RECINTO POLICIAL	0.90
SALA COMUNAL	0.90
SALA DE CINE	1.00
SALA DE ORDEÑO	0.90
SALÓN DE EVENTOS	1.05
UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1.00
ESCUELA/COLEGIO	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 3.8. FACTOR DE ETAPA

DESCRIPCIÓN	FACTOR
ABANDONADO	0.75
EN ACABADOS	0.80
RECONSTRUIDA	1.00
SIN MODIFICACIÓN	1.00
TERMINADA	1.00
EN ESTRUCTURA	0.50
EN PLANOS	1.00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### 4. VALORACIÓN DE MEJORAS

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción. Se las obtiene de la siguiente manera

$$VM = Pmp * Fa$$

**Pmp** = Precio base de las mejoras que son parametrizables en SINAT.

**Fa** = Factores de ajuste (Factores etapa, conservación y estado)\* estos son los que se usan para edificaciones.

MEJORAS PREDIO	UNIDAD	VALOR
CERRAMIENTO DE LADRILLO – BLOQUE ENLUCIDO	M2	45.52
CUBIERTA SOBRE ÁREA ÚTIL	M2	36,23
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	M2	61.18
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED SINTÉTICO	M2	22.25
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	M2	45,17
CERRAMIENTO DE LADRILLO SIN ENLUCIR	M2	34.86
CANCHA DEPORTIVA EN CEMENTADA	M2	67.05
PISCINA	M2	305,02
TANQUE DE AGUA DE POLIETILENO	U	225,50
CISTERNA DE AGUA RECUBIERTA CON CERÁMICO	U	750,45
CUBIERTA SOBRE LOSA (TERRAZAS)	M2	38,51
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	M2	2,50
CERRAMIENTO DE ADOBE	M2	27,50
JARDINES	M2	3.59

MURO DE PIEDRA	M3	137,30
PROTECCIÓN DE PUERTA DE METAL	M2	42,80
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	M2	35,12
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	M2	30,65
SISTEMA DE VIGILANCIA	U	750,00

Fuente: Parametrización Sinat Plus- Sigtierras

### **CALCULO DE MEJORAS PRIVADAS**

Multiplicación del valor del tipo de mejora \* cantidad de la mejora \* los factores de modificación

### **CALCULO DE MEJORAS COMUNALES**

Es el mismo cálculo de las mejoras privadas. Y para poder prorratar el avalúo que le corresponde al predio, se debe multiplicar por la alícuota del predio.

## **CAPITULO IV**

### **VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO**

**Art. 14.- Banda Impositiva.-** Al valor catastral del predio urbano se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al cinco por mil (5 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**Art. 15.- Valor Imponible.-** 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, en caso de existir. Para el Caso del GADMIS la tarifa se considera del 0,368 por mil calculado sobre el avalúo imponible.

**Art. 16.- Tributación de Predios en Copropiedad.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Sr. director Financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

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

**Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Urbano.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 0,368 por mil.

## CAPÍTULO V

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

**Art. 18.- Tributo Adicional al Impuesto Predial Urbano.-** Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

**a) Recargo a los solares no edificados.-**

El recargo del dos por mil (2<sup>o</sup>/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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

**b) 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.

**c) Tasas por servicios administrativos.-** El valor de esta tasa anual es de 1,00USD por cada unidad predial.

**d) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.-** El valor de esta contribución anual es de 0,15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como establece la Ley de incendios.

**e) Tasa por mantenimiento catastral.-** Se obrará el valor de 0,25 USD a todas las unidades prediales.

**Art. 19.- Zonas Urbano Marginales.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

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

b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

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

## CAPITULO VI

### EXCEPCIONES DE IMPUESTOS

**Art. 20.- Predios y Bienes Exentos.-** Están exentas del pago de impuesto predial urbano los siguientes predios:



- a) Los predios 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, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de Republica;
- 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. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dediquen a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad urbano.
- 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;
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado; y,

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;
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;

**Los predios beneficiarios de la exención del impuesto NO estarán exentos del pago de las tasas. De conformidad con lo que dispone el Artículo 567 del COOTAD.**

**Art. 21.- Deducciones.-** 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:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
  - 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento (Hoy BAN ECUADOR) sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
  - 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Quando 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 Sr. director Financiero.

**Art. 22.- 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 solo 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 edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Sr. Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial urbano, del valor de los inmuebles urbanos 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.

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

**Art. 24.- Lotes Afectados por Franjas de Protección.-** Para acceder a la deducción que se concede a los predios urbanos que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, asentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada

## CAPITULO VII

### EXONERACIONES ESPECIALES

**Art. 25.- 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) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Adulto Mayor, 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; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del 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. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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 un equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, 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 Sr. director Financiero, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

**1. 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, así como, la clasificación que se señala a continuación:

**1.1.- Persona con Discapacidad.-** Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta Ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya

discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

**1.2.- Persona con Deficiencia o Condición Discapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

## CAPITULO VIII

### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 26.- Notificación de Avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbano 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 medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

**Art. 27.- Potestad Resolutoria.-** Corresponde a los Directores Departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Art. 28.- Diligencias Probatorias.-** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Art. 29.- Obligación de Resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art. 30.- Plazo para Resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

## **CAPITULO IX**

### **RECLAMOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 31.- Reclamo.-** Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 32.- Impugnación Respecto del Avalúo.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Planificación su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Art. 33.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 34.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.



## CAPITULO X

### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 35.- De la Sustanciación.-** En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 36.- Objeto y Clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**Art. 37.- Recurso de Reposición.-** Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Art. 38.- Plazos para el Recurso de Reposición.-** El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

**Art. 39.- Recurso de Apelación.-** Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.



Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Art. 40.- Plazos para Apelación.-** El plazo para la interposición del recurso de apelación será de tres días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

**Art. 41.- Recurso de Revisión.-** Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**Art. 42.- Improcedencia de la Revisión.-** No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no

hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

**Art. 43.- Revisión de Oficio.-** Cuando el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe del Departamento de Procuraduría Síndica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

## **CAPITULO XI**

### **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

**Art. 44.- Emisión de Títulos de Crédito.-** El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

- 1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas,** en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
- 2. Identificación del deudor tributario.-** Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
- 3.** La dirección del predio.
- 4.** Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
- 5.** Número del título de crédito.
- 6.** Lugar y fecha de emisión.
- 7.** Valor de cada predio actualizado.
- 8.** Valor de las deducciones de cada predio.
- 9.** Valor imponible de cada predio.
- 10.** Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
- 11.** Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del director Financiero y del jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art. 45. - Custodia de los Títulos de Crédito.-** Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, para su custodia y recaudación pertinente.

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

**Art. 46.- Recaudación Tributaria.-** Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. Tesorería Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

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

**Art. 47.- Pago del Impuesto.-** 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 aun 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	% 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%	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

**Art. 48.- Reportes Diarios de Recaudación y Depósito Bancario.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro.

**Art. 49.- Interés de Mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

**Art. 50.- Coactiva.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

**Art. 51.- Imputación de Pagos Parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbano cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Saraguro, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbano que le fueran 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.

**TERCERA.- Supletoriedad y Preeminencia.-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

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

**QUINTA.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2022-2023.

DADO Y SUSCRITO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN SARAGURO, EL 30 DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE Y UNO.

Ing. Andrés Fernando Muñoz  
**ALCALDE DEL CANTÓN SARAGURO**

Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACIÓN:** El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, certifica que la presente “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”; fue discutida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal, en sesión ordinaria número 032-2021 de fecha 29 de diciembre de 2021; y, sesión extraordinaria número 003-2021 de fecha 30 de diciembre de 2021. **LO CERTIFICO.**

Saraguro, 03 de diciembre de 2021.



Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.  
**SECRETARIO GENERAL**

**TRASLADO:** SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.- Saraguro, 03 de enero de 2022, a las 14h00, conforme lo dispone en el inciso cuarto del artículo Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la presente ordenanza para su respectiva sanción u observación al señor Alcalde Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva, en original y dos copias para su sanción u observación.

Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.  
**SECRETARIO GENERAL**

**SANCIÓN:** ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.- Saraguro 04 de enero de 2022, a las 10:00, de conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está en concordancia con la Constitución y Leyes de la República; SANCIONO la presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **EJECÚTESE Y CÚMPLASE.**



Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva  
**ALCALDE DEL CANTÓN SARAGURO**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.-** Proveyó y firmó la presente “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”; el Ing. Andrés Fernando Muñoz Silva, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, en la fecha y hora señalada. **LO CERTIFICO.**

Ab. Rigoberto Hernán Vacacela M.  
**SECRETARIO GENERAL**