



## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El Art. 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El Art. 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para la formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en



la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria 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 CRE, aún existen catastros inmobiliarios que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria, bajo la declaración del sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El Art. 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

## **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN,**



**ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD  
URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027**

**CAPÍTULO I**

**OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Art.1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana, para el bienio **2026 – 2027**.

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

**Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Coronel Marcelino Maridueña**.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
  - i. bienes de uso público, y
  - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

**Art. 4.- DEL CATASTRO.** - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.



**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende:

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

**Art. 6. DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil.

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

**Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.** - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos (2) tipos:

**1. LA CODIFICACION CATASTRAL,** que consiste en la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.



La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación catastral de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una parroquia urbana o varias parroquias urbanas, en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por veinte dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; cuatro para la identificación del lote unipropiedad o LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE, tres para PISO y para UNIDAD CONSTRUCTIVA.

## 2) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constata la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los



asentamientos humanos de la cabecera cantonal de CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA y las cabeceras parroquiales de CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

**3. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL**, que se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

**Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

## CAPÍTULO II

### LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

**Art. 9.- DETERMINACIÓN.** - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o



emanados por dicha administración tributara, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

**Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Art. 11.- NOTIFICACIÓN.** - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.



**Art. 12.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Coronel Marcelino Maridueña.

**Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

**Art. 14.- RECLAMOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503 y 510 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer



año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

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

### **Catálogo de tablas para deducciones por hipoteca**

La rebaja por deuda hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

<b>RANGO INICIAL</b>	<b>RANGO FINAL</b>	<b>PORCENTAJE POR DEDUCCIÓN</b>
0.00	25.00	20.00%
25.01	37.50	30.00%
37.51	50.00	40.00%

**Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. A Multas y Costas.

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



**Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

**Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, según el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

**Art. 23.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

**Art. 24.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- **01.-) Identificación predial**
- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**



- 04.-) *Infraestructura y servicios*
- 05.-) *Uso y calidad del suelo*
- 06.-) *Descripción de las edificaciones*

**Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- d) Impuesto a bienes declarados en propiedad horizontal, conforme resolución del GADM;
- e) Impuesto a bienes declarados en cuerpo cierto, de copropiedad en derechos y acciones; y,
- f) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (Art. 33, Ley de Incendios).

**Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** -

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

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

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

- a. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

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

## 1. VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (Fs)]$$

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)



**F1= Corrección por factor tamaño**

**F2= Corrección por factor frente**

**F3= Corrección por factor fondo**

**F<sub>s</sub>= Factores características suelo**

## **2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL**

<b>No.</b>	<b>Factor</b>
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
F <sub>s</sub>	Localización en la manzana Forma del terreno Topografía

**Descripción de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:**

**Factor tamaño del predio**

<b>Superficie m<sup>2</sup></b>		<b>Coeficiente</b>
rango_min	rango_max	factor
0.00	50.00	1.00
50.00	250.00	0.99
250.00	500.00	0.98
500.00	1000.00	0.97
1000.00	2500.00	0.96
2500.00	5000.00	0.95
5000.00	1000000.00	0.94

**Factor frente**

<b>longitud m</b>		<b>coeficiente</b>
rango_min	rango_max	factor
0.00	6.00	0.60
6.00	9.00	0.80
9.00	11.00	1.00
11.00	20.00	1.14
20.00	50.00	1.22
50.00	100.00	1.27
100.00	1000000.00	1.30

**Factor fondo**

<b>longitud m</b>		<b>coeficiente</b>
rango_min	rango_max	factor
0.00	6.00	0.60
6.00	9.00	0.65
9.00	11.00	0.70



11.00	20.00	0.85
20.00	40.00	1.00
40.00	60.00	0.85
60.00	100.00	0.65
100.00	1000000.00	0.60

### Factores característicos del suelo

TIPO DEL TERRENO	
CENAGOSO	1.00
HUMEDO	1.00
INUNDABLE	1.00
SECO	1.00
LOCALIZACIÓN DEL TERRENO	
BIFRONTAL	0.96
EN CABECERA	1.00
EN CRUZ	0.96
EN PASAJE	0.97
EN T	0.96
ESQUINERO	1.00
INTERIOR	0.95
INTERMEDIO	0.99
MANZANERO	1.00
TRIÁNGULO	1.00
TOPOGRAFÍA	
INCLINADO ASCENDENTE	0.95
INCLINADO DESCENDENTE	0.95
PLANO	1.00

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m<sup>2</sup>, 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, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

### CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES



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

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

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

Donde cada valor resulta:

<p><b>VI</b> = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO <b>Vsh</b> = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL <b>Fa</b> = FACTOR DE AFECTACION <b>S</b> = SUPERFICIE DEL TERRENO</p>
---

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

## 2) Valor de edificaciones

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

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

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



TIPOLOGÍA	PAREDES	COLUMNAS	MAMPOSTERÍA PORTANTE	CUBIERTA	# PISOS	VALOR
T01	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	1-1	119.29
T02	LADRILLO	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	2-2	153.88
T02	BLOQUE					
T03	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	4-4	180.08
T04	ZINC	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	HIERRO	1-1	159.35
T05	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	2-2	260.16
T06	LADRILLO	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	195.86
T07	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	MADERA	1-1	134.57
T08	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	NO TIENE	3-3	159.89
T09	BLOQUE	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	NO TIENE	2-2	182.01
T10	CAÑA	CAÑA	NO TIENE	MADERA	1-1	85.05
T11	CAÑA	CAÑA	NO TIENE	NO TIENE	1-1	76.53
T12	CAÑA	CAÑA	NO TIENE	PALMA / PAJA	1-1	71.36
T13	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	ASBESTO / CEMENTO	1-1	160.99
T14	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	2-2	140.20
T14	BLOQUE					
T15	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	3-3	166.40
T15	LADRILLO					
T16	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	4-4	143.57
T16	BLOQUE					
T17	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	165.94
T17	BLOQUE					



T18	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	5-5	133.76
T19	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	166.91
T20	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	2-2	173.96
T21	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	3-3	156.62
T22	ZINC	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	100.65
T23	GYPSU M	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	HIERRO	1-1	178.32
T24	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	232.06
T25	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	3-3	140.35
T26	BLOQUE					
T26	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	2-2	220.03
T27	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	4-4	219.82
T28	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	218.19
T29	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	3-3	219.31
T30	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	4-4	219.82
T31	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	194.56
T32	LADRIL LO					
T32	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	4-4	143.57
T33	BLOQUE					
T33	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	3-3	133.76
T34	BLOQUE					
T34	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	2-2	109.81
T35	BLOQUE					
T35	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	1-1	146.99
T36	MADER A	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	1-1	138.43
T37	BLOQUE					
T37	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	2-2	145.02
T38	LADRIL LO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	1-1	153.54



T38	BLOQUE					
T39	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	4-4	133.76
T40	BLOQUE					
T40	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	3-3	122.98
T41	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	2-2	146.97
T42	NO TIENE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	1-1	45.98
T43	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	PALMA / PAJA	1-1	127.84
T44	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	PALMA / PAJA	2-2	162.56
T45	BLOQUE			STEEL PANEL / GALVALUMEN		
T45	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	STEEL PANEL / GALVALUMEN	1-1	187.64
T46	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	STEEL PANEL / GALVALUMEN	2-2	169.46
T47	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	ZINC	1-1	133.13
T48	LADRILLO	MADERA	NO TIENE	HIERRO	1-1	109.63
T49	MADERA	MADERA	NO TIENE	HIERRO	1-1	157.58
T50	BLOQUE	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	92.45
T51	CAÑA	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	95.66
T52	MADERA	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	136.84
T53	NO TIENE	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	83.14
T54	ZINC	MADERA	NO TIENE	MADERA	1-1	73.33
T55	BLOQUE					
T55	LADRILLO	NO TIENE	BLOQUE	HIERRO	1-1	75.88
T56	BLOQUE	NO TIENE	LADRILLO	LOSA DE HORMIGON	1-1	198.09
T57	LADRILLO					
T57	BLOQUE	NO TIENE	BLOQUE	MADERA	1-1	116.41
T58	MADERA	NO TIENE	LADRILLO	MADERA	1-1	107.07
T59	NO TIENE	NO TIENE	LADRILLO	MADERA	1-1	90.53



T60	BLOQUE	NO TIENE	BLOQUE	NO TIENE	2-2	107.73
T61	BLOQUE					
T61	LADRILLO	NO TIENE	LADRILLO	HIERRO	3-3	125.42
T62	BLOQUE					
T62	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	BLOQUE	NO TIENE	5-5	110.12
T63	BLOQUE	NO TIENE	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	3-3	156.43

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

ACABADO	COEFICIENTE
NO TIENE	1.00
TRADICIONAL/BASICO	1.00
ECONOMICO	1.00
BUENO	1.00
LUJO	1.00

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios, con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100);
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y,
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación, su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m<sup>2</sup>, se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.



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

### Factores de Depreciación de Edificación Urbano

#### 3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	HORMIGON ARMADO	65
	ALUMINIO	50
	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	35
	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	65
	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	65
	CAÑA	30
	OTRO	25
	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	70
	MADERA	30
	NO TIENE	0
Mampostería Portante	PIEDRA	30
	ADOBE	30
	TAPIAL	30
	NO TIENE	0
	BLOQUE	40
	LADRILLO	40

Factor	Clase	COEFICIENTE
Estado de conservación	MUY BUENO	1.00
	BUENO	0.85
	REGULAR	0.70
	MALO	0.30
	OBSOLETO	0.30
Uso de la construcción	AUDITORIO	1.00
	AULA	1.00
	BODEGA	1.00
	BODEGA COMERCIAL - INDUSTRIAL	1.00
	RESTAURANTE	1.00
	BANCO - FINANCIERA	1.00
	SAUNA - TURCO - HIDROMASAJE	1.00
	CASA	1.00
	KARAOKE	1.00
	DISCOTECA	1.00



Uso de la  
construcción

BAR	1.00
GIMNASIO	1.00
HOSPITAL	1.00
CLINICA	1.00
CENTRO DE SALUD	1.00
SIN USO	1.00
OTRO	1.00
VIVERO	1.00
VIVIENDA Y COMERCIO	1.00
CENTRO COMERCIAL	1.00
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1.00
COMERCIO ESPECIALIZADO	1.00
CONVENTO	1.00
DEPARTAMENTO	1.00
HOSTERÍA	1.00
HOSTAL	1.00
CENTRO CULTURAL	1.00
FUNERARIA	1.00
HOTEL	1.00
GASOLINERA	1.00
CEMENTERIO	1.00
ESCENARIO DEPORTIVO	1.00
CASA BARRIAL	1.00
MERCADO	1.00
MIRADOR	1.00
IGLESIA - CAPILLA	1.00
OFICINA	1.00
TERMINAL TERRESTRE	1.00
PARQUEADERO CUBIERTO	1.00
PARQUEADERO DESCUBIERTO	1.00
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	1.00
MOTEL	1.00
SALA DE CULTO	1.00
LAVANDERÍA	1.00
LAVANDERIA - SECADO	1.00
PATIO - JARDIN	1.00
BALCON - TERRAZA	1.00
BATERIA SANITARIA	1.00
ESTACION DE BOMBEROS	1.00
CENTRO DE EDUCACION INICIAL	1.00
GALPON	1.00



Uso de la construcción	ALMACEN - COMERCIO MENOR	1.00
	GARITA - GUARDIANA	1.00
	FUNDACIONES	1.00
	MALECÓN	1.00
	MUSEO	1.00
	IGLESIA - CAPILLA	1.00
	ORFANATO	1.00
	ORGANISMOS INTERNACIONALES	1.00
	PLAZA DE TOROS	1.00
	PORQUERIZA	1.00
	RECINTO MILITAR	1.00
	SALA COMUNAL	1.00
	SALA DE CINE	1.00
	SALA DE ORDEÑO	1.00
	SALÓN DE EVENTOS	1.00
	UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1.00
	ESCUELA/COLEGIO	1.00
	AEROPUERTO	1.00
	CUARTO DE MAQUINAS	1.00
	NAVE INDUSTRIAL	1.00
RECLUSORIO	1.00	
RETEN POLICIAL	1.00	
RECINTO POLICIAL	1.00	

#### 4. Descripción de mejoras

MEJORA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
ASCENSOR	UNIDAD	110.63
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	METRO CUADRADO	20
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	METRO CUADRADO	24
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	METRO CUADRADO	14
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	METRO CUADRADO	22
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	16.88
CERRAMIENTO DE ADOBE	METRO LINEAL	30



CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	55
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	METRO LINEAL	65
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	METRO LINEAL	50
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	METRO LINEAL	50
CISTERNA	METRO CUBICO	195
JARDINES	METRO CUADRADO	8
MONTACARGAS	UNIDAD	37.31
MURO DE PIEDRA	METRO LINEAL	70
PISCINA CUBIERTA	METRO CUADRADO	315
PISCINA DESCUBIERTA	METRO CUADRADO	110
RESERVORIO	METRO CUADRADO	290
SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	UNIDAD	24.44
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	5.63
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	UNIDAD	16.88
SISTEMA DE TRANSMISION	UNIDAD	26.53
SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA	UNIDAD	22.51

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

*Valor M<sup>2</sup> de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.*

*El valor de la edificación = Valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque.*

**Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles:  $BI=0$ ;  $BI \neq 0$ ;  $BI=VP$ .

**Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar



**transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,**

- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

**Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, **hasta que se realice la edificación.** Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

**Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la **Ordenanza, 1.3 x 1000; (0.0013), sobre el valor de la propiedad a los predios urbanos residenciales, comerciales, públicos y privados; y se aplicará la Tarifa o banda impositiva del 2.4 x 1000; (0.0024), sobre el valor de la propiedad a los predios urbanos industriales.**

**Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

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

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

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

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

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

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



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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el diez por ciento (10%) de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

#### **Art. 35. - REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO**

**a) Ley Orgánica de Adultos Mayores Artículo 14.- De las exoneraciones.** Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

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

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

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de



manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	% APLICACIÓN DEL BENEFICIO	% DE REDUCCION DEL PAGO
Del 30 % al 49 %	60%	30%
Del 50 % al 74 %	70%	35%
Del 75 % 84 %	80%	40%
Del 85 % al 100%	100%	50%

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

**1. Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición de discapacidad, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será la cédula de ciudadanía de persona con discapacidad.

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

**2. 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:

**2.1.- 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

**2.2.- 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.



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

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

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.”

**Art.36. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. -** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 37.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. -** Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

**Art. 38.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES. -** Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados, para lo cual debe presentar:

La cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Coronel Marcelino Maridueña, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.



Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constará en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4, y en digital en formato DWG o Shape (SHP).

Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Unidad de Avalúos y Catastro.

- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Coronel Marcelino Maridueña.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc.
- Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados.
- Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla, cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Unidad de Avalúos y Catastro en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

**Art. 39.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS.** - Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, con cuadro de linderos, mensuras y área según escrituras y según levantamiento en sitio firmado por el o los propietarios y el responsable técnico del mismo debidamente calificados e inscritos en el **GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA.**

La responsabilidad técnica del levantamiento topográfico georreferenciado recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

Además, se deberá acompañar con evidencia fotográfica, donde se visualice las coordenadas, los mismos que deben estar plenamente identificados con mojones o hitos de cementos o varillas pintados con un color que se identifiquen claramente que delimitan al predio, especialmente en casos donde los predios colindantes se encuentren vacíos.

El levantamiento topográfico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Cantón Coronel Marcelino Maridueña y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.



Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Así, mismo cualquier ocultamiento de información, de documentos, que hagan incurrir en errores administrativos a los servidores Municipal será de responsabilidad exclusiva del usuario de conformidad a lo determinado en el artículo 494 y 495 del COOTAD que lo datos estarán sujetos a la actualización catastral y la presente certificación estará sujetos a lo establecido en el Artículo 327 y 328 Código Orgánico Integral Penal (COIP).

## CAPITULO IV

### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Art. 40.- Emisión de títulos de crédito.** - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal 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, conforme el Art. 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

12. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art. 41. - Custodia de los títulos de crédito.** - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Analista Técnico de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal 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 Director Financiero y el Analista Técnico de Rentas.

**Art. 42.- Recaudación tributaria.** - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio 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 Municipio 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. El Tesorero 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.

**Art. 43.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.** - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Departamento de Contabilidad, 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 Municipal.

**Art. 44.- 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. 45.- 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.

## CAPÍTULO V

### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 46.- 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. 47.- 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 Avalúos, Catastros y Registros 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. 48.- 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. 49.- 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.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 50.- De la sustanciación.** - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.



**Art. 51.- 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. 52.- 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. 53.- 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. 54.- 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 Municipio. 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. 55.- Plazos para apelación.** - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco 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. 56- 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 Municipio, 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. 57.- 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. 58.- Revisión de oficio.** - Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, 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.

## **DISPOSICIONES GENERALES. -**

**PRIMERA. - EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA** 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 urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA. - Certificación de Avalúos.** - La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

**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.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Deróguese todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbana, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.



## DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.** – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación de conformidad con lo establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, a los 23 días del mes de diciembre de 2025.

Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Mgs.

**ALCALDE**

**CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA**

Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgs.

**SECRETARIA DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** – La infrascrita secretaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña, **CERTIFICA:** Que, la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027”** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, en primer debate en la sesión ordinaria celebrada el día viernes 19 de diciembre de 2025 y en segundo debate en la Sesión extraordinaria celebrada el martes 23 de diciembre de 2025.

Crnel. Marcelino Maridueña, 23 de diciembre de 2025.

Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgs.

**SECRETARIA DE CONCEJO**

**SECRETARÍA DE CONCEJO.** - Una vez que la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027”**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de



Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del cantón, en dos ejemplares, a efecto de su sanción legal.

Crnel. Marcelino Maridueña, 23 de diciembre de 2025.



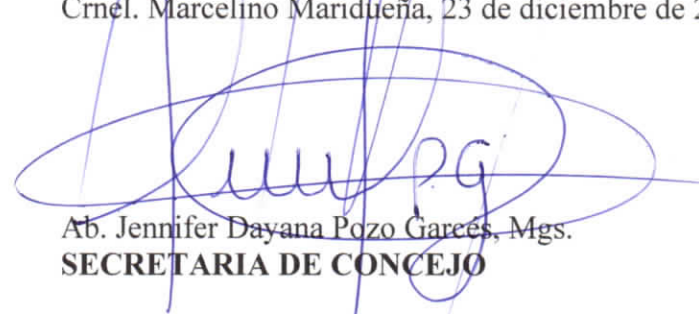
Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgs.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA.** - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. **EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.** - Crnel. Marcelino Maridueña, 23 de diciembre de 2025.

Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Mgs.  
**ALCALDE**

**CERTIFICACIÓN.** - La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, **CERTIFICA QUE:** El Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Alcalde del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO:**

Crnel. Marcelino Maridueña, 23 de diciembre de 2025.



Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgs.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**