ACTA N° 031-2025

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA, CELEBRADA EL 19 DE DICIEMBRE DE 2025. - - - - - - - - - - -

En la ciudad de Coronel Marcelino Maridueña, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, siendo las ocho horas, se da inicio a la Sesión ordinaria del Cabildo marcelinense, bajo la dirección del señor Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, en su calidad de Alcalde del cantón, contando con la presencia de los señores ediles: Jenny Elizabeth Fiallo Llangarí, Alexi Fernanda Campoverde Plúas, Sr. Segundo Eugenio Nieves López, Dra. Roxana Patricia Véliz Apolinario y Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez. Asimismo, estuvo presente el Abg. Darío Javier Ordeñana Baldeón, Procurador Síndico Municipal, y la suscrita, en calidad de Secretaria del Concejo. Seguidamente, el señor Alcalde solicitó a la Secretaría proceder con la constatación del quórum reglamentario, conforme a lo dispuesto en el artículo 320 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). La Secretaria verificó la presencia de cinco concejales, además del señor Alcalde, confirmando la existencia del quórum legal y reglamentario. En virtud de lo anterior, el señor Alcalde declaró formalmente instalada la sesión ordinaria, de acuerdo con el artículo 318 del COOTAD y conforme a la convocatoria realizada. Acto seguido, se procede a la lectura del orden del día, que es el siguiente: **PRIMERO**: Lectura y aprobación del Orden del día. - **SEGUNDO**: Conocimiento y Resolución sobre el contenido del acta de la sesión anterior.- **TERCERO**: Informe del señor Alcalde.- **CUARTO**: Conocimiento y Resolución, en primer debate, del proyecto de Ordenanza que regula la formación de catastros prediales urbanos, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana del cantón Crnel. Marcelino Maridueña para el bienio 2026-2027. **QUINTO**: Conocimiento y Resolución, en primer debate, del proyecto de Ordenanza que regula la formación de catastros prediales rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad rural del cantón Crnel. Marcelino Maridueña para el bienio 2026-2027. **SEXTO.-** Conocimiento y Resolución respecto a comunicaciones presentadas por la ciudadanía. La Vicealcaldesa **JENNY ELIZABETH FIALLO LLANGARÍ** presenta una moción para la aprobación del orden del día, respaldada por el **CONCEJAL FIDEL JUNIOR ZÚÑIGA SÁNCHEZ.** Tras la moción, el Alcalde somete el orden del día a votación, aprobándose por unanimidad y quedando ratificado para el desarrollo de la sesión, motivo por el cual a través de la **RESOLUCIÓN N° GADMCMM-SC-2025-126,** se resuelve **APROBAR EL ORDEN DEL DÍA DE LA PRESENTE SESIÓN. – EL SEÑOR ALCALDE** dispone que se pase al **SEGUNDO PUNTO**, referente al **"CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL CONTENIDO DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR".** La Secretaria da lectura al acta de la sesión extraordinaria celebrada el 01 de diciembre de 2025. Una vez finalizada la lectura, el Concejal **FIDEL JUNIOR ZÚÑIGA SÁNCHEZ**, presenta una moción para aprobar el contenido del acta, la cual es respaldada por la **CONCEJALA ROXANA PATRICIA VÉLIZ APOLINARIO**. En cumplimiento del procedimiento establecido, el Señor Alcalde solicita a la Secretaria proceder con el registro de la votación de los concejales, obteniéndose los siguientes resultados: Alexi Fernanda Campoverde Plúas: a favor; Jenny Elizabeth Fiallo Llangarí: a favor; Segundo Eugenio nieves López: a favor; Dra. Roxana Patricia Véliz Apolinario: a favor; Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez: a favor; y Alcalde Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz: a favor. Con seis votos afirmativos, se aprueba la moción presentada. En consecuencia, el Concejo Municipal, mediante la **RESOLUCIÓN N° GADMCMM-SC-2025-127,** resuelve **APROBAR EL ACTA**

CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2025, la cual queda oficialmente archivada. Acto seguido, el Señor Alcalde dispone continuar con el **TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA**, relativo al **INFORME DEL SEÑOR ALCALDE.-** y en consecuencia interviene el **SEÑOR ALCALDE:** Procedo a ustedes a informar señores miembros del concejo municipal las siguientes actividades ejecutadas**.** Con fecha 27 de noviembre de 2025, acorde a la necesidad presentada por la Dirección de Obras Públicas fue necesario efectuar una reforma al Programa 330 de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado Urbano, por un monto total de USD 17.287,25, con la finalidad de atender las siguientes necesidades operativas prioritarias, conforme al siguiente detalle: Adquisición de repuestos, accesorios y materiales para trabajos correspondientes a la unidad de agua potable y alcantarillado de la zona urbana del cantón Coronel Marcelino Maridueña; contratación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los equipos y tableros eléctricos de la estación de bombeo de agua para consumo humano "vía a pretoria" del cantón Coronel Marcelino Maridueña; mantenimiento preventivo y suministro de filtros varios para el generador eléctrico ubicado en la estación de bombeo de agua para consumo humano "vía a pretoria" del cantón Coronel Marcelino Maridueña; adquisición de motor sumergible de 30hp, 2hp y 3hp con sus respectivos componentes para la zona urbana y rural del cantón Coronel Marcelino Maridueña; suministro e instalación de macromedidor de 12" para cuantificar el caudal distribuido de la estación de bombeo de agua para consumo humano "vía a pretoria" del cantón Coronel Marcelino Maridueña; servicio de limpieza con compresor de aire del pozo de agua en estación de bombeo "cancha municipal", e inspección con videocámara de pozos de agua en las estaciones de bombeo "cancha municipal" y "vía a pretória" del cantón Coronel Marcelino Maridueña: contratación de servicios para el analisis físico-químico, y microbiológico para agua de consumo humano de la estacion de bombeo vía pretoria del cantón. Adicionalmente, dentro de la partida 360 – "Otros Servicios Comunales", se planteó una reforma por un monto de USD 1.200,00, destinada a ejecutar el mantenimiento preventivo y correctivo del transformador de 100 KVA, ubicado en el Mercado Municipal, debido a que como ustedes conocen este tipo de equipos necesitan mantenimientos periodicos.

Así también se identificó la necesidad de mejorar las condiciones de iluminación en diversos espacios municipales, tales como el cierre técnico del relleno sanitario, la cancha municipal y otros espacios recreativos de la zona urbana. Para este propósito, se requirió la adquisición de postes circulares de hormigón armado de 12 metros x 500 KGF, por un valor de USD 5.468,50, los cuales se encuentran catalogados conforme a la normativa del Sistema Nacional de Contratación Pública, siendo su valor determinado directamente por el portal de compras públicas. En razón de ello, fue necesario realizar una reforma presupuestaria mediante traspaso dentro del mismo programa "Otros Servicios Comunales – 360", por el monto antes señalado.

Por otra parte, la Dirección de Gestión Administrativa presentó varios requerimientos orientados al normal funcionamiento institucional, entre ellos: El cumplimiento del cronograma operativo de los guardias municipales, mediante el pago de horas extraordinarias y suplementarias durante los meses de noviembre y diciembre del presente período; $8.000,00; la matriculación vehicular de los vehículos PCL-5297 y KBA-1402, mantenidos en comodato con INMOBILIAR $200,00; la adquisición de implementos deportivos para la zona urbana y rural del cantón (adquisición de bomba de fumigar, redes para arcos, extensión eléctrica, máquina de confeti eléctrica); $2.090,00;

el mantenimiento de equipos de mecanoterapias, pertenecientes al gad municipal crnel, marcelino maridueña $1.300,00.

Para atender dichos requerimientos, se consideró necesario realizar una reforma presupuestaria bajo la modalidad de traspaso entre programas, conforme al siguiente detalle:

- Administración General – 110, por un monto de $200,00.
- Policía, Justicia y Vigilancia– 130, por un monto de $8.000,00.
- Educación, Cultura y Deporte - 210, por un monto de $2.090,00.
- Salud - 220, por un monto de $1.300,00.

Se recibió una solicitud presentada por la Jefatura de Higiene y Control Ambiental, orientada a la notarización de documentos relacionados con los Informes Ambientales de Cumplimiento (IAC) correspondientes a los períodos 2015–2016, 2016–2018, 2018–2020, 2020–2022 y 2022–2024, del proyecto "Gestión Integral de Desechos Sólidos del cantón Coronel Marcelino Maridueña". Lo anterior obedece a que el GAD Municipal se acogió a lo establecido en el artículo 2 del Acuerdo Ministerial Nro. 0074-A, en virtud de que, habiéndose presentado las respectivas Auditorías Ambientales de Cumplimiento ante el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, no se ha recibido un pronunciamiento expreso de aprobación, observación o rechazo por parte de la Autoridad Ambiental Competente, dentro del plazo previsto en el artículo 495 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente. En tal contexto, conforme a lo dispuesto en el artículo 207 del Código Orgánico del Ambiente, el GAD Municipal se encuentra facultado para solicitar la aprobación inmediata de las auditorías ambientales, para lo cual resulta indispensable la suscripción de la Declaración Responsable ante Notario Público, por parte del operador o su representante legal, de conformidad con el Anexo 1 del citado Acuerdo Ministerial. Para atender este requerimiento, se efectuó una reforma presupuestaria bajo la modalidad de traspaso, dentro del mismo programa "Higiene Ambiental – 320", por un monto de USD 614,60, la cual, de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD, deberá ser aprobada por el Ejecutivo del GAD Municipal.

El cantón Naranjito interpuso una demanda contencioso-administrativa de carácter subjetivo en contra del GAD Municipal, cuya pretensión consistía en que se declare la ilegalidad o nulidad de la oposición formulada por el GAD Municipal del cantón Coronel Marcelino Maridueña a la disolución de la Mancomunidad Centro Sur Guayas, así como que se disponga dicha disolución. Al respecto, conforme a la información proporcionada por el Procurador Síndico del GAD Municipal, quien se encuentra a cargo del seguimiento de estos asuntos, se tiene conocimiento de que dicha demanda ha sido inadmitida por caducidad de la acción**.**

El parque inclusivo ha alcanzado un avance correspondiente al 30%, han realizado movimientos de tierra, jardineras, puntos de agua, obra griss y parqueaderos.

A través de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado Urbano se desarrollaron trabajos de limpieza de la plaza gastronómica de la red de alcantarillado; se hizo el reemplazo de accesorios en el banco de válvulas de la estación de bombeo de la Unión; se ejecutó el mantenimiento y limpieza de la cámara recolectora de aguas servidas y la estación de bombeo de aguas residuales y se realizó la limpieza de la cámara principal de las piscinas de oxidación por acumulación de sólidos y material pétreo. Hasta aquí el informe del señor Alcalde. De inmediato se procede a conocer el **CUARTO PUNTO DEL ORDEN**

DEL DÍA: relacionado al **CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA**: relacionado al **CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN, EN PRIMER DEBATE, DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA PARA EL BIENIO 2026-2027.** De forma inmediata el **SEÑOR ALCALDE** interviene: Para este tema existen municipios que contratan consultorías, nosotros al iniciar la administración en el 2019 nos encontramos con una consultoría en proceso la cual fue entregada en el año 2021 y tuvo efectos a partir del 2022 y a partir de allí hemos actualizado lo correspondiente para ya no contratar una consultoría. Cómo es de conocimiento de ustedes a todos los municipios les corresponde actualizar su catastro urbano y rural para la determinación del impuesto predial, este proceso se lo debe realizar a manera de bienio. Sin embargo, le he pedido. La Ing. Aracelly Martínez que busquemos no incrementar los valores a los predios residenciales pero que se incremente un poquito al sector industrial o empresarial. Esa es la propuesta para lo cual he convocado a la Ing. Aracelly para que nos acompañe en esta sesión y les pueda exponer de forma detallada respecto A la ordenanza del bienio catastral urbano "2026-2027". De inmediato toma la palabra la **ING. ARACELLY MARTÍNEZ CARRASCO, DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA:** Como lo manifestó el señor alcalde cada bienio se debe hacer una valoración catastral y también una determinación de la banda impositiva que va a regir para dicho bienio, la banda impositiva que es la que determina el impuesto predial urbano y rural. Nosotros en predios urbanos tenemos 2848 predios. Para lo cual la Unidad de Avalúos y Catastros ha procedido a realizar una simulación de valoración y actualización que contiene todas las actualizaciones, todas las desmembraciones, lo que ustedes oportunamente han tratado en sesión de concejo, las particiones, los cambios de propietario hasta el mes de octubre y parte de noviembre. Hay mucha información que están ingresando, pero esa información ya se actualizará en el catastro a partir del segundo año porque nosotros debemos tener un punto De cierre y un punto de partida. Para estas emisiones en los respectivos sistemas que nosotros manejamos el SINAT que es el que fue adquirido mediante Convenio suscrito con el MAGAP PRAT, el área técnica del MAG desde Quito nos va a brindar la respectiva asistencia técnica para las emisiones una vez que ustedes determinen las bandas impositivas que regirán para este bienio 2026-2027. Como lo manifesté en predios urbanos tenemos 2.848 predios ahí están incluidos los predios residenciales, industriales, de instituciones, los predios de las Iglesias. Entonces todos ellos conforman el catastro predial. Acorde la simulación de valoración que hizo el área de avalúos y catastro se mantiene el mismo avalúo y en lo que corresponde a edificaciones ustedes habrán escuchado que lo que tiene construcción se deprecia, en este caso las viviendas y edificios si tienen una depreciación, pero mantienen el mismo avalúo. El tema de la depreciación afecta al momento de aplicar la banda impositiva entonces nosotros ya tenemos en nuestro catastro cuáles son esos predios cuáles son sus propietarios, cuál es la respectiva clave catastral que es la misma que se viene manteniendo desde el 2022 como resultado del levantamiento catastral que lo hizo CONSTRULOXI, cuál es el área del predio cuánto es su área de construcción , su avalúo de terreno, su avalúo de construcción y el avalúo total que es la suma del avalúo de construcción más el avalúo de terreno, sobre este avalúo total se aplica la banda impositiva para la emisión del impuesto. Recordemos que el COOTAD determina que los predios urbanos que no tienen construcción pagan un impuesto adicional por solar no edificado adicional a esto la tasa administrativa por emisión y la entrega del respectivo título. Entonces toda vez que avalúos procedió a realizar la simulación nos permitimos

analizar y proponer ante esta sesión de concejo mantener la misma banda impositiva para los predios urbanos residenciales para el bienio 2026-2027. En el bienio 2024-2025 se fijó una banda impositiva de 1,3 para los predios residenciales y comerciales y el 2,3 para los predios industriales en razón de que estos últimos tienen mayor capacidad contributiva y ayudarían a la sostenibilidad del presupuesto municipal con una mayor aportación. Igual están dentro de los rangos establecidos en el COOTAD. Si nosotros mantenemos la misma banda impositiva para todos estos predios, nosotros tendríamos una emisión de impuesto de $197.527,43, el valor de impuesto por solar no edificado que es adicional sería de $28.346,43 que esto es indistinto a la banda que se fija y la tasa administrativa de $2,00 nos daría $5.540,00. Nosotros por concepto de impuesto predial urbano, impuesto adicional por solar no edificado y tasa administrativa tendríamos una emisión total de $231.413,86 y hacíamos un comparativo con la emisión del 2025 que fue de $238.642,52 aquí también cabe resaltar que al existir una actualización catastral existen más personas que se acogen a la exoneración de la tercera edad, a la reducción por discapacidad y esto hace que su base imponible para calcular el impuesto disminuya porque las personas de la tercera edad están exentas si es que cumplen las condiciones establecidas en la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores así mismo las personas con discapacidad tienen una reducción acorde a su porcentaje y lo establecido en el reglamento y las instituciones públicas e iglesias están exentos de pagar impuestos , entonces hacíamos un comparativo que si manteníamos la banda impositiva de 1,3 para residencial y 2,3 para industriales íbamos a tener una emisión total de estos impuestos casi de $7.000 menos . Una de las propuestas está en mantener la misma banda impositiva para los predios residenciales en 1,3 pero incrementar a 2,4 la banda impositiva para el sector industrial. Igual el presupuesto del 2026 está trabajado en base a estimaciones de recaudación y estas emisiones son superiores a la estimación de recaudación. La directora de Gestión Financiera procede a realizar ejemplos de simulaciones con dos contribuyentes para que el concejo municipal verifique cuánto fue lo que pagó por concepto de impuesto predial urbano 2025 vs cuánto pagaría ahora en el 2026 si se mantiene la misma banda impositiva en el Residencial, es decir, 1,3. **El SEÑOR ALCALDE** indica: Bueno señores concejales luego de la exposición por parte de la Ing. Martínez se pone a consideración de ustedes el análisis de la Ordenanza cuyo texto es el siguiente:

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 PREDIALES 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.

Habrá 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 constate 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 avaluada, 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.

RANGO INICIAL	RANGO FINAL	PORCENTAJE POR DEDUCCIÓN
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] x [VM] x [(F1) x (F2) x (F3) x (F_S]
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_S= Factores características suelo

2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
F_S	Localización en la manzana Forma del terreno Topografía

Descripción de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:
Factor tamaño del predio

Superficie m²		Coeficiente
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

longitud m		coeficiente
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

longitud m		coeficiente
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 m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

a) **Topográficos**: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
c) **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 x Fa x S

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO ***Vsh*** = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL ***Fa*** = FACTOR DE AFECTACION ***S*** = SUPERFICIE DEL TERRENO

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 avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán los siguientes indicadores:

a. ***De carácter general:*** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
b. ***En su estructura:*** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;

c. ***En acabados:*** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
d. ***En instalaciones:*** sanitarias, baños y eléctricas; y,
e. ***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	LADRILLO	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	GYPSUM	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	LADRILLO	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	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	1-1	218.19
T29	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGON	3-3	219.31
T30	LADRILLO	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	LADRILLO					
T32	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	4-4	143.57
T33	BLOQUE					
T33	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	3-3	133.76
T34	BLOQUE					
T34	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	2-2	109.81
T35	BLOQUE					
T35	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	1-1	146.99
T36	MADERA	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	MADERA	1-1	138.43
T37	BLOQUE					
T37	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	2-2	145.02
T38	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	1-1	153.54

T38	BLOQUE					
T39	LADRILLO	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	4-4	133.76
T39	BLOQUE					
T40	BLOQUE	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	3-3	122.98
T40	LADRILLO					
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	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	STEEL PANEL / GALVALUMEN	1-1	187.64
T45	LADRILLO					
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	NO TIENE	BLOQUE	HIERRO	1-1	75.88
T55	LADRILLO					
T56	BLOQUE	NO TIENE	LADRILLO	LOSA DE HORMIGON	1-1	198.09
T57	LADRILLO	NO TIENE	BLOQUE	MADERA	1-1	116.41
T57	BLOQUE					
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 m2, 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 - GUARDIANIA	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 (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 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=/=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 avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, 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 Articulo 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, sicológica 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, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

Art.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, Iotizaciones, 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 Articulo 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 opongan 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.

Finalizado el análisis del texto de la Ordenanza, el Concejal **SEGUNDO EUGENIO NIEVES LÓPEZ**, toma la palabra: "Mociono que se apruebe en primer debate la Ordenanza que regula la formación de catastros prediales urbanos, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana del cantón Crnel. Marcelino Maridueña para el bienio 2026-2027 y que se aplique el 1,3 para los predios residenciales y el 2,4 para los predios industriales" esta moción es respaldada por la concejala **ROXANA PATRICIA VÉLIZ APOLINARIO.** En tal virtud solicita a la Secretaría del Concejo proceder con el registro de la votación correspondiente**.** La **SEÑORITA SECRETARIA**: "Con su venia Señor Alcalde, procedo a registrar la votación de los señores Concejales: Vicealcaldesa Tec. Jenny Elizabeth Fiallo Llangari, a favor; Alexi Fernanda Campoverde Plúas, a favor; Sr. Segundo Eugenio Nieves López, a favor; Roxana Patricia Véliz Apolinario, a favor; Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez, a favor; Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, a favor; Señor Alcalde, informo que la moción ha sido aprobada con seis votos afirmativos. En virtud de lo expuesto, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Coronel Marcelino Maridueña, mediante **RESOLUCIÓN N° GADMCMM-SC-2025-128**, resuelve: **APROBAR EN PRIMER DEBATE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA PARA EL BIENIO 2026-2027.** De forma inmediata se pasa a conocer el **QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA** que corresponde al: **CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN, EN PRIMER DEBATE, DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA PARA EL BIENIO 2026-2027**. Para el efecto, interviene el **SEÑOR ALCALDE**, quien manifiesta: "Tal como fue anexado a la convocatoria de la presente sesión, se somete a consideración del Concejo Municipal el proyecto de ordenanza, cuyo texto es el siguiente; y, a su vez, solicito que, en lo posterior, intervenga la Ing. Aracelly Martínez Carrasco, Directora de Gestión Financiera:

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 rural, 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 rurales, 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**.

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 el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

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,* lo que implica que los

organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;

Que el Art. 225 de la CRE dispone que *el sector público* comprenda: *(…) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*

Que el Art. 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional*;

Que el Art. 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo*;

Que el art. 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Que el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que el Art. 265 de la CRE establece que *el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;*

Que el Art. 270 de la norma fundamental *ibídem* 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 norma fundamental *ibídem* dispone 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 *ibídem,* 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 (...), y que, *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 (...),* considerándose, desde la jerarquía normativa, *(...) el* ***principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados****;*

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*, *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 *ibidem* 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 la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

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: *(...) I) 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, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado *(...) 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 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *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 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* 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 el Art. 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* 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 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem*, 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 el Art. 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que, conforme el Art. 481.1 del COOTAD, *la titularidad no debe estar en disputa,* y *los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados,* estando facultado el *Gobierno Autónomo*

Descentralizado distrital o municipal para establecer, **mediante ordenanza,** *el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;*

Que en el Art. 481.1 *ibídem,* la norma de la titularidad de las competencias municipales 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. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad*;

Que, 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 los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que el Art. 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *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. 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, *determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos* ***y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros****,* ***dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales,*** *de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);*

Que, el Art. 561 del COOTAD 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. 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales,* no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

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, conforme el Art. 6 de la norma tributaria *ibídem, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);*

Que el Art. 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que el Art. 65 *ibídem,* establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine,* disponiendo que *a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;*

Que el Art. 68 *ibídem,* 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 el Art. 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que el Art. 56 de la Ley Orgánica *ibídem,* establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;*

Que el indicado Art. 56 *ibídem* también prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites* legales, *de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *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 de la norma jurídica de tierras rurales *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 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, repuntando al poseedor *(...) dueño, mientras otra persona no justifica serlo*;

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 de la LOOTUGS, se 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 de la LOOTUGS, se 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 de la LOOTUGS 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, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (...) 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 del hábitat y vivienda;*

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;*

Que el Acuerdo Ministerial 3 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la *Norma Técnica Nacional de Catastros,* que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

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

Expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL 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 rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Rural, para el bienio **2026 – 2027**.

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales 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 todos los recintos rurales, 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:

c) bienes del dominio público; y,

d) bienes del dominio privado, que se subdividen en:

iii. bienes de uso público, y
iv. 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 Rural en los Municipios del país, comprende:

h) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
i) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
j) La actualización del inventario de la información catastral;
k) La determinación del valor de la propiedad;
l) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
m) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
n) 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

Habrá 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 relacionada 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 trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de PROVINCIA, dos para identificación de CANTON, dos para identificación de PARROQUIA, tres para identificación del POLIGONO; cuatro para la identificación del LOTE UNIPROPIEDAD.

2. 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:

d) 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;

e) 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,

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

El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones1:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum \quad ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \cdots + (S_n \times P_n) \right)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
$S_{1\ldots n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas
$P_{1\ldots n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea ($USD/ha)

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

[1] Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

Matriz de Valor:
Se observa en el Anexo 1.

a.2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Anexo 2.a

Factores de aumento o reducción del valor del terreno. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.2
OCASIONAL	1.1
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	0.95
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.9
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.85
6	45 - 70	ESCARPADA	0.8
7	> 70	ABRUPTA	0.75

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum \quad (A_1 * fp_1 + A_2 * fp_2 + \cdots + A_n * fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio
$A_{1\cdots n}$ = Área de Intersección
$fp_{1\cdots n}$= Factor pendiente del área de intersección

A_t= Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_ EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1
EN DESARROLLO	0.9
FIN DE PRODUCCIÓN	0.9
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.15
2	ALTA	1.1
3	MODERADA	1
4	REGULAR	0.9
5	BAJA	0.80
6	MUY BAJA	0.70

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum \quad (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \cdots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio
A_1 = Área de Intersección
fp = Factor Accesibilidad
A_t= Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.5	

El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/m2), que se indican en la Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

ANEXO 3 COSTO DE MATERIALES:
ANEXO 4 MANO DE OBRA
ANEXO 5 EQUIPO Y MAQUINARIA

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum \quad P_e + \sum \quad P_a \right)$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción
P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)
P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$
$$f_t = f_d \times f_e \, x \, f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados
V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
f_t = Factor total
f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura
f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.
f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
D ACABADO	**VALOR (CI)**
Tradicional – básico	*0,1*
Económico	*0,15*
Bueno	*0,2*
Lujo	*0,25*

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0,19
Factor acabado económico	0,35
Factor acabado bueno	0,46
Factor acabado lujo	0,55

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:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t}\right) + \left(\frac{E}{V_t}\right)^2\right) \times 0.50\right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación
E = Edad de la estructura
V_t = Vida útil del material predominante de la estructura
C_h = Factor de estado de conservación 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 40% del valor residual.

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

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0.474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla: Factores de Estado de Conservación

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80,00
Acero	80,00
Aluminio	60,00
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	50,00
Paredes soportantes	50,00
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	20,00
Otro	40,00

TABLA DE FACTORES DE USO

Calificación	Factor por uso
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9
Salas de postcosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975

Culto	0,975
Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

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:

c) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,

d) 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. 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades 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.

RANGO INICIAL	RANGO FINAL	PORCENTAJE POR DEDUCCIÓN
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 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:

iv. A Intereses;
v. Al Tributo; y,
vi. 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 rurales, 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 rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios 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.

CAPÍTULO IV

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 23.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,

2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los **predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

a) Elementos de 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 aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. **Valor de terrenos**

Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1) el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica**

de Suelos, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad, mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica,** se analizan las siguientes condiciones:

a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA),** que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

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

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

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

Así, el valor individual del terreno está dado por:

- El valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: ***Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie***; así:

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa
Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación
De aumento o reducción x Superficie.

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 avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán los siguientes indicadores:

f. **De carácter general:** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
g. **En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
h. **En acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;

i. **En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas; y,
j. **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.

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, **previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.**

Art. 29.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es 2.6 x 1000 (dos punto seis por mil), al 3.0 x 1000 (tres punto cero por mil) aplicando una alícuota al avaluó total, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO INICIAL	RANGO FINAL	FRACCION BASICA	FRACCION EXCEDENTE
0.00	7050.00	0.0000000	0.0000
7050.01	300000.00	0.00260000	0.00260000
300000.01	999999999.01	0.00260000	0.00300000
999999999.01		0.00300000	

Art. 30.- 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. 31.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

a) El primero, **hasta el primero (1ero.) de marzo**; y,
b) El segundo, **hasta el primero (1ero.) de septiembre**.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, **tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.**

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, **sin descuentos**.

Art. 32.- 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 Municipal de la Propiedad 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, Iotizaciones, 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. 33.- 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 CANTON 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 494.495 del COOTAD que lo datos estarán sujetos a la actualización catastral y la presente certificación estará sujetos a lo establecido en el Articulo 327 y 328 Código Orgánico Integral Penal (COIP).

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 34.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio de administrativa. - El valor de esta tasa anual es de $ 2.00 USD por cada unidad predial*;*

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

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS. -

Art. 35.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas

d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas 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.

Art. 37.- 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 prendaría, 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 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, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 38.- 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 este 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. 39.- 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 Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

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

Art. 40.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitaran 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, sentamientos 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, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

CAPÍTULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 41.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) **Ley del Adulto Mayor Articulo 14.-** 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 Orgánica de las Personas Adultas Mayores, 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.

f) Del artículo 21.- Beneficios tributarios. - (…) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

g) 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 REDUCCIÓN 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 discapacitante, 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, sicológica 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.

CAPÍTULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 42.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 43.- 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 anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 44.- 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. 45.- 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. 46- 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. 47.- 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. 48.- 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. 49.- 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. 50.- 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. 51.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 52.- 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. 53.- 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. 54.- 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. 55.- 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. 56.- 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. 57- 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. 58.- 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. 59.- 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.

CAPÍTULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 60.- 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. 61. - 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. 62.- 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. 63.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.
Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 64.- 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. 65.- 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. 66.- 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. 67.- 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 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 rural 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 rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

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 rural, que se le opongan 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.

Anexo 1. Matriz de valor

AGREGACION	0923ZH01		0923ZH02		0923ZH03	
	NO TECN	TECN	NO TECN	TECN	NO TECN	TECN
ÁREA CONSTRUIDA	3024	0	2923	0	15120	15120
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	0	2621	0	15120	15120
ARROZ	0	2923	0	3024	15120	15120
BANANO	3528	3730	3326	3528	15120	15120
CACAO	3427	3629	3427	3629	15120	15120
CAFÉ	0	0	0	0	15120	15120
CAMARONERA	0	0	0	0	15120	15120
CAÑA DE AZÚCAR	3427	3629	3326	3528	15120	15120
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	3024	3226	2923	3125	15120	15120
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	15120	15120
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	15120	15120
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	3326	0	15120	15120
FORESTAL MADERABLE	3024	0	3226	0	15120	15120
FORESTAL NO COMERCIALES	2923	0	0	0	15120	15120
FRUTALES PERMANENTES	0	3629	0	0	15120	15120
FRUTALES SEMIPERMANENTES	3326	0	3326	3528	15120	15120

HUERTA	3024	0	3024	0	15120	15120
OTRAS AREAS	3024	0	3024	0	15120	15120
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0	15120	15120
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	15120	15120
PALMA AFRICANA	0	0	3427	0	15120	15120
PALMITO	0	0	0	0	15120	15120
PASTOS	2923	0	2923	0	15120	15120
PASTOS NATURALES	0	0	0	0	0	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	15120	15120
TABACO	0	0	0	0	15120	15120
TE	0	0	0	0	15120	15120
VEGETACIÓN NATURAL	2621	0	2621	0	15120	15120

Anexo 2

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	4500	4500	4500	4500	4500	4500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0

Anexo 3

DESCRIPCIÓN	CODIGO ALGORITMO	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	Cu Agua	m3	2
Cemento	Cu cemento	Kg	0.14
Ripio Minado	Cu ripio	m3	13.33
Polvo de piedra	Cu Ppiedra	m3	16.08
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Cu acero	Kg	0.99

Piedra Molón	Cu Piedra bola	m3	5.5
Clavos	Cu clavos	Kg	2
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	Cu pared de hormigón	m2	16
Columna, viga de madera rustica	Cu columna madera	M	4.5
Columna de caña guadua	Cu caña guadua	M	1.5
Pared de madera rustica	Cu madera	m2	8
Mampara de Aluminio y Vidrio	Cu manpara aluminio vidrio	m2	100
Zinc	Cu Zinc	m2	2,45
Galvalumen	Cu galvalumen	m2	13.4
Steel Panel	Cu steel panel	m2	4.83
Adobe común	Cu adobe	U	0.6
Tapial e=0.40 incl encofrado	Cu tapial	m2	9
Arena Fina	Cu arena	m3	11.67
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	Cu bloque	U	0.4
Eternit	Cu eternit	m2	7.94
Ardex	Cu ardex	m2	3.64
Duratecho	Cu duratecho	m2	6.65
Palma incluye alambre de amarre	Cu Palma	m2	6
Paja incluye alambre de amarre	Cu Paja	m2	5
Plástico Reforzado	Cu plástico reforzado	m2	3.2
Policarbonato	Cu Policarbonato	m2	10
Bahareque	Cu bahareque	m2	4
Latilla de caña	Cu latilla	m2	2.2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Cu Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1
Alfajia	Cu alfajia	m	1.5
Correa tipo G150x50x15x3mm	Cu Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1
Correa tipo G100x50x3mm	Cu Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1
Teja Lojana o Cuencana	Cu teja	U	0.49
Tira eucalipto	Cu tira madera	U	0.6
Tirafondo	Cu tirafondo	U	0.5
Ladrillo Jaboncillo	Cu ladrillo	U	0.38
Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	Cu aluminio	m	41.5
Geomembrana HDPE 1000	Cu membrana	m2	4.94

Anexo 4.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3,18
Ay. de fierrero	3,22
Ay. de carpintero	3,22
Albañil	3,22
Fierrero	3,22
Maestro de obra	3,57
Chofer tipo D	4,67
Carpintero	3,39
Ay. De soldador	3,22
Operador de Retroexcavadora	3,57
Maestro estructura especializado	3,57
Maestro Soldador	3,57
Maestro Aluminero	3,57
Ay. Aluminero	3,39
Ay. Especializado	3,39
Instalador de perfileria aluminio	3,39

Anexo 5.

DESCRIPCION	COSTO/HORA
Herramienta menor	0.5
Compactador mecánico	5
Volqueta 12 m3	25
Concretera 1 Saco	5
Vibrador	4
Andamios	2
Retroexcavadora	25
Soldadora Eléctrica 300 A	2
Taladro Peq.	1.5
Camión Grua	20

Seguidamente, el **SEÑOR ALCALDE** solicita que la Directora de Gestión Financiera proceda a explicar y brindar una exposición técnica sobre el tratamiento de este punto del orden del día. En atención a lo solicitado, la **ING. ARACELLY DEL ROCÍO MARTÍNEZ CARRASCO** realiza simulaciones con diversos contribuyentes, a fin de que el Concejo Municipal observe el valor del impuesto predial correspondiente al año 2026, comparando los escenarios de mantener la base imponible en **2,6** frente a un eventual incremento a **2,7**. Luego de esto, interviene la **VICEALCALDESA JENNY ELIZABETH FIALLO LLANGARÍ:** "Tomando en consideración que en el punto del orden del día que antecede resolvimos mantener la base imponible para los predios urbanos residenciales urbanos mociono la aprobación de la Ordenanza que regula la formación de catastros prediales rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad rural del cantón Crnel. Marcelino Maridueña

para el bienio 2026-2027 manteniendo la banda impositiva de 2,6" recibiendo el respaldo del **CONCEJAL FIDEL JUNIOR ZÚÑIGA SÁNCHEZ**. El señor Alcalde dispone a la Secretaría del Concejo proceder con el registro de la votación. La **Señorita Secretaria** manifiesta: "Con su venia, señor Alcalde, procedo a registrar la votación de los señores Concejales: Vicealcaldesa Tec. Jenny Elizabeth Fiallo Llangari, a favor; Alexi Fernanda Campoverde Plúas, a favor; Sr. Segundo Eugenio Nieves López, a favor; Roxana Patricia Véliz Apolinario, a favor; Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez, a favor; Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, a favor; Señor Alcalde, informo que la moción ha sido aprobada con seis votos afirmativos. En virtud de lo expuesto, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, mediante **RESOLUCIÓN N° GADMCMM-SC-2025-129**, resuelve: **APROBAR EN PRIMER DEBATE LAORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA PARA EL BIENIO 2026-2027.** Una vez que ha sido tratado el quinto punto del orden del día solicito que por medio de Secretaría se proceda a conocer el **SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA** que corresponde al **CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN RESPECTO A COMUNICACIONES PRESENTADAS POR LA CIUDADANÍA** y de forma inmediata se trata la solicitud de fraccionamiento presentada por los Sres. **CIRILA BENITA MEJÍA FUENTES, SIMON BENITO PLÚAS MEJÍA, DIANA VICENTA PLÚAS MEJÍA, LUIS MARINO PLÚAS MEJÍA, PANTALEÓN ENRIQUE PLÚAS MEJÍA, CARLOS AMANCIO PLÚAS MEJÍA, REINA TERESA PLÚAS MEJÍA**, **ESTOQUIA JUSTA PLÚAS MEJÍA, NEOMICIO LUPO PLÚAS MEJÍA, CLEOTILDE PLÚAS MEJÍA y MATIAS ISIDRO PLÚAS MEJÍA** respecto del predio identificado con la clave catastral SCGP Nº **092350510202419000 y** SINAT **0923500170168,** ubicado en el Rcto. Tres Haciendas del cantón Crnel. Marcelino Maridueña.

Para tal efecto, la **Unidad de Avalúos y Catastros**, mediante el **Memorando Nº GADCMM_AC-OF#084-2025**, ha emitido su criterio favorable, y en el mismo se establece textualmente lo siguiente:

Datos del catastro rural:
Clave catastral SCGP: **092350510202419000**
Clave catastral SINAT: **0923500170168**
Recinto: Tres Haciendas

LINDEROS Y DIMENSIONES DE ESCRITURA PÚBLICA

NORTE: CON PARCELA DE JOSÉ FAJARDO.
SUR: CON PARCELA DE JORGE MEJÍA MORA Y RÍO APURO**.**
ESTE: CON TERRENOS DE LA HACIENDA DEL SEÑOR EDUARDO GUERRERO.
OESTE: CON TERRENOS DE LA HACIENDA LA TERNURA DE PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSE FÉLIX NUQUES TAPIA.
ÁREA TOTAL DE TERRENO: 20.67 HA.

Asimismo, el Jefe de Avalúos y Catastros informa que, conforme consta en los planos presentados para el trámite de aprobación, se detalla el actual lote (remanente) de 12.80 Ha, el cual servirá para efectuar la desmembración en lotes.

Por tal motivo, procedió a realizar la inspección en sitio con el fin de reconocer los linderos, medidas y coordenadas, así como revisar los levantamientos planimétricos georreferenciados, en los cuales se detalla lo siguiente:

DESCRIPCION DE ÁREAS	ÁREA (Ha.)
CUERPO # 1	3,7897 HA.
CUERPO # 2	7,5865 HA.
CUERPO # 3	0,937 HA.
CUERPO # 4	0,4868 HA.
ÁREA TOTAL DE TERRENO:	12,80 HA.

LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN NUEVO LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO:

NORTE:
Cuerpo 1: Del punto 1-2 con una distancia de 310,2 mts. Siguiendo el trazado de VIA DE LASTRE; Del punto 2-3 con una distancia de 98,7 mts. un Rumbo de S 87° 21' 27" E, MEJÍA SALDAÑA, MARIA DEIFILIA; Del punto 3-4 con una distancia de 142,8 mts. Un Rumbo de S 87° 21' 47" E, MEJÍA PLÚAS, JUANA JAZMIN; Del punto 4-5 con una distancia de 20,1 mts. un Rumbo de S 26° 33' 54" E, PLÚAS MEJÍA TITO RAFAEL; Del punto 5-6 con una distancia de 17,9 mts. un Rumbo de N 63° 26' 6" E, PLÚAS MEJÍA TITO RAFAEL; Del punto 6-7 con una distancia de 19,0 mts. un Rumbo de N 18° 26' 6" O, PLÚAS MEJÍA TITO RAFAEL; Del punto 7-8 con una distancia de 20,6 mts. un Rumbo de S 67° 9' 59" O, PLÚAS MEJÍA TITO RAFAEL.
Cuerpo 2: Del punto 11-12 con una distancia de 93,9 mts. un Rumbo de S 86° 38' 47" E, PLÚAS MEJÍA, NEOMICIO LUPO; Del punto 12-13 con una distancia de 123,4 mts. un Rumbo de S 86° 38' 47" E, VARGAS PLÚAS, ROBINSON ALEJANDRO; Del punto 13-14 con una distancia de 90,8 mts. un Rumbo de S 86° 38' 47" E, MEJÍA FUENTES, LEONIDAS FRANCISCO.
Cuerpo 3: Del punto 23-24 con una distancia de 45,6 mts. un Rumbo de S 86° 38' 47" E, PLÚAS MEJÍA, NEOMICIO LUPO.

SUR:
Cuerpo 1: Del punto 9-10 con una distancia de 692,6 mts. Siguiendo el curso de QUEBRADA SIN NOMBRE
Cuerpo 2: Al sur el punto número P16 que es intersección del PEC VIA DE LASTRE con el PEC VIA DE LASTRE
Cuerpo 3: Al sur el punto número P25 que es intersección del PEC VIA DE LASTRE con el PEC ESTERO EL APURO
Cuerpo 4: Del punto 21-22 con una distancia de 98,9 mts. un Rumbo de S 78° 31' 19" O, CENTENO GALLEGOS, WILSON EDUARDO

ESTE:
Cuerpo 1: Del punto 8-9 con una distancia de 53,6 mts. un Rumbo de S 3° 22' 4" O, FIDEICOMISO COMITE DH-ONU REPARACIÓN INTEGRAL TRUST
Cuerpo 2: Del punto 14-15 con una distancia de 12,6 mts. un Rumbo de S 0° 0' 0", PAUCAR GUAMAN, BLANCA LUCRECIA; Del punto 15-16 con una distancia de 442,1 mts. Siguiendo el trazado de VIA DE LASTRE
Cuerpo 3: Del punto 24-25 con una distancia de 238,8 mts. Siguiendo el curso de ESTERO EL APURO
Cuerpo 4: Del punto 20-21 con una distancia de 61,4 mts. un Rumbo de S 16° 20' 31" E, NIVELO PINGUIL, MANUEL JESÚS

OESTE:
Cuerpo 1: Del punto 10-1 con una distancia de 158,2 mts. Siguiendo el trazado de CAMINO DE TIERRA
Cuerpo 2: Del punto 16-17 con una distancia de 203,5 mts. Siguiendo el trazado de VIA DE LASTRE; Del punto 17-11 con una distancia de 243,9 mts. Siguiendo el curso de ESTERO EL APURO
Cuerpo 3: Del punto 25-23 con una distancia de 152,7 mts. Siguiendo el trazado de VIA DE LASTRE
Cuerpo 4: Del punto 22-18 con una distancia de 7,7 mts. Siguiendo el trazado de CAMINO DE TIERRA

ÁREA TOTAL DE TERRENO: 12,80 HA.

PROPUESTA DE FRACCIONAMIENTO RURAL

DESCRIPCIÓN DE LOTES FRACCIONADOS	PROPIETARIOS	ÁREA (Ha.)
LOTE # 01	DIANA VICENTA PLÚAS MEJÍA	1.02 HA.
LOTE # 02	REINA TERESA PLÚAS MEJÍA	1.02 HA.
LOTE # 03	CARLOS AMANCIO PLÚAS MEJÍA	1.02 HA.
LOTE # 04	CIRILA BENITA MEJÍA FUENTES	0.88 HA.
LOTE # 05	CLEOTILDE OLIVIA PLÚAS MEJÍA	0.50 HA.
LOTE # 06	REINA TERESA PLÚAS MEJÍA	1.00 HA.
LOTE # 07	PANTALEÓN ENRIQUE PLÚAS MEJÍA	1.00 HA.
LOTE # 08	NEOMICIO LUPO PLÚAS MEJÍA	0.57 HA.
LOTE # 09	NEOMICIO LUPO PLÚAS MEJÍA	0.63 HA.
LOTE # 10	CLEOTILDE OLIVIA PLÚAS MEJÍA	0.50 HA.
LOTE # 11	CIRILA BENITA MEJÍA FUENTES	1.31 HA.
LOTE # 12	LUIS MARINO PLÚAS MEJÍA	0.5982 HA.
LOTE # 13	PANTALEÓN ENRIQUE PLÚAS MEJÍA	1.00 HA.
LOTE # 14	LUIS MARINO PLÚAS MEJÍA	0.4868 HA.
SOLAR # 01	MATIAS ISIDRO PLÚAS MEJÍA	0.0329 HA.
SOLAR # 02	SIMON BENITO PLÚAS MEJÍA	0.1008 HA.
SOLAR # 03	ESTOQUIA JUSTA PLÚAS MEJÍA	0.0321 HA.
SOLAR # 04	CLEOTILDE OLIVIA PLÚAS MEJÍA	0.0524 HA.
ÁREA DE PROTECCIÓN Y BARRANCO (ESTERO EL APURO)		0.8173 HA.
MÁRGENES DE CANALES DE VIA		0.0662 HA.

LOTE # 01
DIANA VICENTA PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Robinson Vargas con 127.27 mts. y Leonidas Mejía con 90.85 mts.
Sur: Reina Teresa Plúas Mejía (Lote # 02) con 246.00 mts.
Este: Canal de drenaje y Camino público con 42.70 mts.
Oeste: Estero El Apuro (área de protección y barranco) con 61.00 mts.
Área de terreno: 1.02 HA.

LOTE # 02
REINA TERESA PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Diana Vicenta Plúas Mejía (Lote # 01) con 246.00 mts.
Sur: Carlos Amancio Plúas Mejía (Lote # 03) con 208.50 mts.
Este: Canal de drenaje y Camino público con 48.80 mts.
Oeste: Estero El Apuro (área de protección y barranco) con 75.96 mts.
Área de terreno: 1.02 HA.

LOTE # 03
CARLOS AMANCIO PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Reina Teresa Plúas Mejía (Lote # 02) con 208.50 mts.
Sur: Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 04) con 145.50 mts. y Cleotilde Olivia Plúas Mejía (Lote # 05) con 86.00 mts.
Este: Canal de drenaje y Camino público con 47.00 mts.
Oeste: Estero El Apuro (área de protección y barranco) con 49.50 mts.
Área de terreno: 1.02 HA.

LOTE # 04
CIRILA BENITA MEJÍA FUENTES
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Carlos Amancio Plúas Mejía (Lote # 03) con 145.50 mts.
Sur: Pantaleón Enrique Plúas Mejía (Lote # 07) con 19 mts. Reina Teresa Plúas Mejía (Lote # 06) con 216.00 mts. Camino público con 53.50 mts.
Este: Cleotilde Olivia Plúas Mejía (Lote # 05) con 117.79 mts.
Oeste: Neomicio Lupo Plúas Mejía (Lote # 08) con 78.70 mts.
Área de terreno: 0.88 HA.

LOTE # 05
CLEOTILDE OLIVIA PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Carlos Amancio Plúas Mejía (Lote # 03) con 86.00 mts.
Sur: Cirila Benita Mejía Fuente (Lote # 04) con 72.68 mts.
Este: Camino público con 93.00 mts.
Oeste: Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 04) con 45.11 mts.
Área de terreno: 0.50 HA.

LOTE # 06
REINA TERESA PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:

Norte: Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 04) con 85.00 mts.
Sur: Camino público con 80.00 mts.
Este: Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 04) con 119.00 mts.
Oeste: Pantaleón Enrique Plúas Mejía (Lote # 07) con 110.30 mts. y Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 04) con 12.00 mts.
Área de terreno: 1.00 HA.

LOTE # 07
PANTALEÓN ENRIQUE PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Neomicio Lupo Plúas Mejía (Lote # 08) con 75.00 mts. y Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 04) con 19.00 mts.
Sur: Camino público con 94.00 mts.
Este: Reina Teresa Plúas Mejía (Lote # 06) con 110.30 mts.
Oeste: Camino público con 107.00 mts.
Área de terreno: 1.00 HA.

LOTE # 08
NEOMICIO LUPO PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Estero El Apuro (área de protección y barranco) con 81.50 mts.
Sur: Pantaleón Enrique Plúas Mejía (Lote # 07) con 75.00 mts.
Este: Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 04) con 78.70 mts.
Oeste: Camino público con 73.00 mts.
Área de terreno: 0.57 HA.

LOTE # 09
NEOMICIO LUPO PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Neomicio Lupo Plúas Mejía con 34.82 mts.
Sur: Estero El Apuro (área de protección y barranco) con 67.79 mts.
Este: Estero El Apuro (área de protección y barranco) con 145.10 mts.
Oeste: Camino público con 141.47 mts.
Área de terreno: 0.63 HA.

LOTE # 10
CLEOTILDE OLIVIA PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: María Mejía con 98.50 mts. y Juana Mejía con 20.00 mts. (Camino privado de servidumbre)
Sur: Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 11) con 128.80 mts.
Este: Cirila Benita Mejía Fuentes (Lote # 11) con 41.50 mts.
Oeste: Camino público con 41.50 mts.
Área de terreno: 0.50 HA.

LOTE # 11
CIRILA BENITA MEJÍA FUENTES
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Olivia Mejía Plúas con 128.80 mts. y 44.60 mts. y con el (Camino privado de servidumbre con 3 mts.) Juana Méndez con 123.17 mts.

Sur: Camino privado de servidumbre con 31.14 mts. Quebrada sin nombre y Manuel Nivelo Pinguil con 327.19 mts.
Este: Fideicomiso DH ONU Reparación Integral Trusth con 53.62 mts.
Oeste: Camino público con 50.90 mts.
Área de terreno: 1.31 HA.

LOTE # 12
LUIS MARINO PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Camino público con 108.12 mts.
Sur: Quebrada sin nombre y Manuel Nivelo Pinguil con 151.05 mts.
Este: Camino privado de servidumbre con 37.53 mts.
Oeste: Camino privado de servidumbre con 28.00 mts. Justa Estoquia Plúas Mejía con 18.50 mts.; 17.40 mts. y con Olivia Plúas Mejía con 26.21 mts.
Área de terreno: 0.5982 HA.

LOTE # 13
PANTALEÓN ENRIQUE PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Camino público con 72.80 mts.
Sur: Quebrada sin nombre con 174.67 mts.
Este: Camino privado de servidumbre y Varios propietarios con 174.81 mts.
Oeste: Camino público con 158.19 mts.
Área de terreno: 1.00 HA.

LOTE # 14
LUIS MARINO PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Quebrada sin nombre con 143.30 mts.
Sur: Wilson Centeno Gallegos con 98.90 mts.
Este: Manuel Nivelo Pinguil con 61.40 mts. y 2.50 mts.
Oeste: Camino público con 7.70 mts.
Área de terreno: 0.4868 HA.

SOLAR # 1
MATIAS ISIDRO PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Pantaleón Plúas Mejía (Lote # 13) con 18.50 mts.
Sur: Tito Plúas Mejía con 18.50 mts.
Este: Camino privado de servidumbre con 17.80 mts.
Oeste: Pantaleón Plúas Mejía (Lote # 13) con 17.80 mts.
Área de terreno: 0.0329 HA. - 329.00 m2.

SOLAR # 2
SIMON BENITO PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Pantaleón Plúas (Lote # 13) con 12.50 mts. Tito Plúas Mejía con 18.50 mts.
Sur: Pantaleón Plúas Mejía (Lote # 13) con 29.31 mts.
Este: Camino privado de servidumbre con 25.90 mts.

Oeste: Victoria Ronquillo Mejía con 13.00 mts. y Pantaleón Plúas Mejía (Lote # 13) con 20.80 mts.
Área de terreno: 0.1008 HA. – 1008.01 m2.

SOLAR # 3
ESTOQUIA JUSTA PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Luis Plúas Mejía (Lote # 12) con 18.50 mts.
Sur: Olivia Plúas Mejía (Solar # 04) con 18.50 mts.
Este: Luis Plúas Mejía (Lote # 12) con 17.40 mts.
Oeste: Camino privado de servidumbre con 17.40 mts.
Área de terreno: 0.0321 HA. – 321.80 m2.

SOLAR # 4
CLEOTILDE OLIVIA PLÚAS MEJÍA
Linderos y dimensiones del predio:
Norte: Justa Plúas Mejía (Solar # 03) con 18.50 mts.
Sur: Quebrada sin nombre con 19.04 mts.
Este: Luis Plúas Mejía (Lote # 12) con 26.21 mts.
Oeste: Camino privado de servidumbre con 31.13 mts.
Área de terreno: 0.0524 HA. – 524.34 m2.

Mediante GADCMM_DGPyOT-SUBDIVISION#028, de fecha 01 de septiembre de 2025, el Arq. César Israel Delgado Caguana, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica que: "Una vez analizado el Informe Nº GADCMM_AC-OF#084-2025, suscrito por el Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, y comprobadas las dimensiones descritas del levantamiento planimétrico adjunto con referencia al título de propiedad, cumplo con informar que el mismo cumple con todos los criterios establecidos en el Art. 471 del COOTAD, y por consiguiente se determina como procedente la petición".

Mediante Informe Jurídico Nº GADCMM-PS-2025-084 de fecha 25 de noviembre de 2025 el Ab. Darío Javier Ordeñana Baldeón, Procurador Síndico, expone que es procedente atender la petición de fraccionamiento realizada por los Sres. Cirila Benita Mejía Fuentes, Simon Benito Plúas Mejía, Diana Vicenta Plúas Mejía, Luis Marino Plúas Mejía, Pantaleón Enrique Plúas Mejía, Carlos Amancio Plúas Mejía, Reina Teresa Plúas Mejía, Estoquia Justa Plúas Mejía, Neomicio Lupo Plúas Mejía, Cleotilde Plúas Mejía y Matias Isidro Plúas Mejía.

A continuación, la **CONCEJALA ALEXI FERNANDA CAMPOVERDE PLÚAS** indica: "En razón de que se cuenta con los informes técnicos y jurídicos correspondientes mociono la aprobación del mencionado fraccionamiento", esta moción recibe el respaldo de la **VICEALCALDESA JENNY ELIZABETH FIALLO LLANGARÍ.** El **SEÑOR ALCALDE** solicita a la Secretaría del Concejo proceder con el registro de la votación. La **SEÑORITA SECRETARIA**: "Con su venia Señor Alcalde, procedo a registrar la votación de los señores Concejales: Vicealcaldesa Tec. Jenny Elizabeth Fiallo Llangari, a favor; Alexi Fernanda Campoverde Plúas, a favor; Sr. Segundo Eugenio Nieves López, a favor; Roxana Patricia Véliz Apolinario, a favor; Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez, a favor; Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, a favor; Señor Alcalde, informo que la moción ha sido aprobada con seis votos afirmativos. En virtud de lo expuesto, el Concejo

Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, mediante **RESOLUCIÓN N° GADMCMM-SC-2025-130**, **RESUELVE**: por **UNANIMIDAD: AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO SOLICITADO POR LOS SRES. CIRILA BENITA MEJÍA FUENTES, SIMON BENITO PLÚAS MEJÍA, DIANA VICENTA PLÚAS MEJÍA, LUIS MARINO PLÚAS MEJÍA, PANTALEÓN ENRIQUE PLÚAS MEJÍA, CARLOS AMANCIO PLÚAS MEJÍA, REINA TERESA PLÚAS MEJÍA, ESTOQUIA JUSTA PLÚAS MEJÍA, NEOMICIO LUPO PLÚAS MEJÍA, CLEOTILDE PLÚAS MEJÍA Y MATIAS ISIDRO PLÚAS MEJÍA RESPECTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL SCGP Nº 092350510202419000 Y SINAT 0923500170168, UBICADO EN EL RCTO. TRES HACIENDAS DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA, CON UN ÁREA TOTAL DE 20.67 HA.**

Enseguida se pasa a conocer la solicitud de fraccionamiento presentada por los Sres. **MARÍA LASTENIA FREIRE BARRERA y SIMÓN BOLÍVAR CISNEROS RAMOS** respecto del predio identificado con la clave catastral SCGP Nº **092350510101075000 y** SINAT **0923500210487,** ubicado en el Rcto. 87 del cantón Crnel. Marcelino Maridueña.

Para tal efecto, la **Unidad de Avalúos y Catastros**, mediante el **Memorando Nº GADCMM_AC-OF#083-2025**, ha emitido su criterio favorable, y en el mismo se establece textualmente lo siguiente:

Datos del catastro rural:

Clave catastral SCGP: 092350510101075000
Clave catastral SINAT: 0923500210487
Recinto: La 87 – Sector La Isla

LINDEROS Y MEDIDAS DE ESCRITURA PÚBLICA
LOTE # 91
NORTE: HERNÁN CORREA CON 400.00 M. S 90° 000´E.
SUR: ISAAC GALLEGOS CON 400.00 M. S 90° 00´W.
ESTE: JUAN ZUMBA CON 20.00 M. S 0° 00´E; MANUEL CARCHI CON 260.00 M. S 0° 00´E.
OESTE: ADOLFO REINOSO CON 280.00 M. N 0° 00´W.
ÁREA TOTAL DE TERRENO: 11.23 HA.

Asimismo, el Jefe de Avalúos y Catastros informa que, conforme consta en los planos presentados para el trámite de aprobación, se detalla el actual # 91 (remanente) de 10.23 Ha, el cual servirá para efectuar la desmembración en cuatro (4) lotes: lote # 01 de 400.00 m2., lote # 02 de 250.24 m2. Lote # 03 de 140.00 m2. y lote # 04 de 210.00 m2.

Por tal motivo, procedió a realizar la inspección en sitio con el fin de reconocer los linderos, medidas y coordenadas, así como revisar los levantamientos planimétricos georreferenciados, en los cuales se detalla lo siguiente:

LINDEROS Y MEDIDAS según nuevo LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO (actual remanente)

NORTE:

Del punto 1-2 con una distancia de 10,0 mts. un Rumbo de S 86° 56' 52" E, URUCHIMA FERNANDEZ, JOSE GUSTAVO; Del punto 2-3 con una distancia de 20,0 mts. un Rumbo de N 6° 18' 11" E, URUCHIMA FERNANDEZ, JOSE GUSTAVO; Del punto 3-4 con una distancia de 129,4 mts. Colinda con de VIA MARCELINO MARIDUEÑA – CUMANDÁ ; Del punto 4-5 con una distancia de 24,7 mts. un Rumbo de S 2° 55' 33" O, RUGEL GRANDA, CLEMENTE MANUEL; Del punto 5-6 con una distancia de 10,0 mts. un Rumbo de S 84° 17' 22" E, RUGEL GRANDA, CLEMENTE MANUEL; Del punto 6-7 con una distancia de 20,0 mts. un Rumbo de S 84° 17' 22" E, BARRERA CISNEROS, JONNY FERMIN; Del punto 7-8 con una distancia de 10,0 mts. un Rumbo de S 84° 17' 22" E, CARCHI MORALES, JENNY PATRICIA; Del punto 8-9 con una distancia de 10,0 mts. un Rumbo de S 84° 17' 22" E, SALAZAR ZUMBA, JHONATAN JOAN; Del punto 9-10 con una distancia de 20,0 mts. un Rumbo de N 3° 1' 14" E, SALAZAR ZUMBA, JHONATAN JOAN; Del punto 10-11 con una distancia de 87,4 mts. Colinda con de VIA MARCELINO MARIDUEÑA - CUMANDÁ; Del punto 11-12 con una distancia de 25,0 mts. un Rumbo de S 12° 57' 40" O, CISNEROS FREIRE, EDGAR MARCELO; Del punto 12-13 con una distancia de 12,0 mts. un Rumbo de S 77° 20' 51" E, CISNEROS FREIRE, EDGAR MARCELO; Del punto 13-14 con una distancia de 25.00 mts. un Rumbo de N 12° 57' 41" E, CISNEROS FREIRE, EDGAR MARCELO; Del punto 14-15 con una distancia de 7.00 mts. Colinda con de VIA MARCELINO MARIDUEÑA – CUMANDÁ; Del punto 15-16 con una distancia de 20.00 mts. un rumbo de S 12° 46' 21" O, CISNEROS FREIRE, ROSA ELENA; Del punto 16-17 con una distancia de 10.00 mts. un Rumbo de S 79° 45' 51" E, CISNEROS FREIRE, ROSA ELENA; Del punto 17-18 con una distancia de 2.00 mts. un Rumbo de S 12° 46' 21" O, CISNEROS RAMOS, CIRA GEORGINA; Del punto 18-19 con una distancia de 34,1 mts. un Rumbo de S 81° 1' 15" E, CISNEROS RAMOS, CIRA GEORGINA; Del punto 19-20 con una distancia de 43,4 mts. un Rumbo de S 8° 13' 2" O, DIRECCION DISTRITAL 09D18 - CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA – NARANJITO; Del punto 20-21 con una distancia de 64,5 mts. un Rumbo de S 83° 16' 16" E, DIRECCION DISTRITAL 09D18 - CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA – NARANJITO.

SUR:
Del punto 22-23 con una distancia de 400.00 mts. un Rumbo de N 85° 0' 13" O, MORALES SANCHEZ, ROSA BERTILDA.

ESTE:
Del punto 19-20 con una distancia de 43,4 mts. un Rumbo de S 8° 13' 2" O, DIRECCION DISTRITAL 09D18 - CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA – NARANJITO; Del punto 20-21 con una distancia de 64,5 mts. un Rumbo de S 83° 16' 16" E, DIRECCION DISTRITAL 09D18 - CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA - NARANJITO; Del punto 21-22 con una distancia de 192,4 mts. Colinda con de HEREDEROS CARCHI LEMA.

OESTE:
Del punto 23-1 con una distancia de 251,5 mts. Colinda con de ADOLFO REINOSO.

Área total de terreno: 10.23 Ha.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha.)
CUERPO # 1	3.51 HA.
CUERPO # 2	6.41 HA.
AREA DE ESTERO	0.31 HA.
ÁREA TOTAL DE TERRENO:	10.23 HA.

PROPUESTA DE FRACCIONAMIENTO

FRACCIONAMIENTO # 1
Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
SOLAR
Norte: DIRECCION DISTRITAL 09D18 MARCELINO MARIDUEÑA - NARANJITO (ESCUELA ARNALDO MERINO MUÑOZ) con 20.00 M.
Sur: SIMÓN BOLÍVAR CISNEROS RAMOS con 20.00 M.
Este: Camino privado de servidumbre de 3m. con 11.00 M.
Oeste: SIMÓN BOLIVAR CISNEROS RAMOS con 10.00 M.
Área de terreno: 210,00 m2.

COORDENADAS DATUM: WGS84 UTM ZONA 17S		
Puntos	**ESTE (X)**	**NORTE (Y)**
1	690383.73	9756627.50
2	690403.59	9756625.16
3	690402.69	9756614.19
4	690382.91	9756617.54

FRACCIONAMIENTO # 2
Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
SOLAR
Norte: VÍA MARCELINO MARIDUEÑA - CUMANDÁ y ÁREA DE PROTECCIÓN DE VÍA con 7.00 M.
Sur: SIMON BOLIVAR CISNEROS RAMOS con 7.00 M.
Este: ROSA ELENA CISNEROS FREIRE con 20.00 M.
Oeste: EDGAR MARCELO CISNEROS FREIRE con 20.00 M.
Área de terreno: 140,00 m2.

FRACCIONAMIENTO # 3
Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
SOLAR
Norte: VÍA MARCELINO MARIDUEÑA - CUMANDÁ y ÁREA DE PROTECCIÓN DE VÍA con 13.00 M.
Sur: SIMON BOLIVAR CISNEROS RAMOS con 7.00 M.
Este: EDGAR MARCELO CISNEROS FREIRE con 25.00 M.
Oeste: SIMON BOLIVAR CISNEROS RAMOS con 25.25 M.
Área de terreno: 250.24 m2.

FRACCIONAMIENTO # 4
Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
SOLAR

Norte: VÍA MARCELINO MARIDUEÑA - CUMANDÁ y ÁREA DE PROTECCIÓN DE VÍA con 20.00 M.
Sur: SIMON BOLIVAR CISNEROS RAMOS con 20.00 M.
Este: CLEMENTE MANUEL RUGEL GRANDA con 20.00 M.
Oeste: SIMON BOLIVAR CISNEROS RAMOS con 20.00 M.
Área de terreno: 400.00 m2.

Mediante GADCMM_DGPyOT-SUBDIVISION#027, de fecha 28 de agosto de 2025, el Arq. César Israel Delgado Caguana, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica que: "Una vez analizado el Informe Nº GADCMM_AC-OF#083-2025, suscrito por el Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, y comprobadas las dimensiones descritas del levantamiento planimétrico adjunto con referencia al título de propiedad, cumplo con informar que el mismo cumple con todos los criterios establecidos en el Art. 471 del COOTAD, y por consiguiente se determina como procedente la petición".

Mediante Informe Jurídico Nº GADCMM-PS-2025-86 de fecha 02 de noviembre de 2025 el Ab. Darío Javier Ordeñana Baldeón, Procurador Síndico, expone que es procedente atender la petición de fraccionamiento realizada por los Sres. **MARÍA LASTENIA FREIRE BARRERA y SIMÓN BOLÍVAR CISNEROS RAMOS.**

A continuación, la **DRA. ROXANA PATRICIA VÉLIZ APOLINARIO** presenta una moción para que se apruebe este fraccionamiento, recibiendo el respaldo del **CONCEJAL FIDEL JUNIOR ZÚÑIGA SÁNCHEZ.** El **SEÑOR ALCALDE** solicita a la Secretaría del Concejo proceder con el registro de la votación. La **SEÑORITA SECRETARIA**: "Con su venia Señor Alcalde, procedo a registrar la votación de los señores Concejales: Vicealcaldesa Tec. Jenny Elizabeth Fiallo Llangari, a favor; Alexi Fernanda Campoverde Plúas, a favor; Sr. Segundo Eugenio Nieves López, a favor; Roxana Patricia Véliz Apolinario, a favor; Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez, a favor; Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, a favor; Señor Alcalde, informo que la moción ha sido aprobada con seis votos afirmativos. En virtud de lo expuesto, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, mediante **RESOLUCIÓN N° GADMCMM-SC-2025-131**, **RESUELVE**: por **UNANIMIDAD: AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO SOLICITADO POR LOS SRES. MARÍA LASTENIA FREIRE BARRERA Y SIMÓN BOLÍVAR CISNEROS RAMOS RESPECTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL SCGP Nº 092350510101075000 Y SINAT 0923500210487, UBICADO EN EL RCTO. 87 DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA.**

A continuación, se somete a conocimiento la solicitud de fraccionamiento presentada por los Sres. **TERESA TENESACA MOLLETURO y PABLO GERMÁN ROMERO MORÁN** respecto del predio identificado con la clave catastral SCGP Nº 092350510101162000 **y** SINAT 0923500100322**,** ubicado en el Rcto. La Resistencia del cantón Crnel. Marcelino Maridueña.

Para tal efecto, la **Unidad de Avalúos y Catastros**, mediante el **Memorando Nº GADCMM_AC-OF#088-2025**, ha emitido su criterio favorable, y en el mismo se establece textualmente lo siguiente:

Datos del catastro rural:

Clave catastral SCGP: 092350510101162000
Clave catastral actual SINAT: 0923500100322
Recinto: La Resistencia (sector La Isla)

Linderos y dimensiones según escritura pública inicial de unificación
CUERPO # 1
Norte: Arnulfo Huacón Briones, con 80.10 metros; Jesús Maurad Zúñiga, con 388.37 metros; 6.50 metros; 106.73 metros.
Sur: Carretero Marcelino Maridueña – Cumandá, con 587.22 metros.
Este: Manuel Narváez Dután, con 196.63 metros; Kerly Dután Espinoza, con 15.00 metros.
Oeste: Epifania Montiel Troya, con 182.95 m.

CUERPO # 2
Norte: Carretero Marcelino Maridueña – Cumandá, con 358.98 m.
Sur: Estero Verde, con 407.20 metros.
Este: Segundo Pinos, con 117.44 metros; 27.20 metros; 121.50 metros.
Oeste: Francisca Montiel Troya, con 215.86 metros
Área total de terreno: 204223 m2.

Asimismo, el Jefe de Avalúos y Catastros informa que, conforme consta en los planos presentados para el trámite de aprobación, se detalla el actual lote de 20.22 Ha, el cual servirá para efectuar la desmembración en cinco lotes.

Por tal motivo, procedió a realizar la inspección en sitio con el fin de reconocer los linderos, medidas y coordenadas, así como revisar los levantamientos planimétricos georreferenciados, en los cuales se detalla lo siguiente:

Linderos y dimensiones según nuevo levantamiento planimétrico
PROPIETARIO: TENESACA MOLLETURO TERESA y ROMERO MORÁN PABLO GERMÁN

LOTE S/N (Remanente)
Norte: Lindero con terreno del Sr. Arnulfo Huacón Briones con 241.39 m., Lindero con terreno de Sr. Jesús Maural Z. con 331.83 m.
Sur: Límite de lindero con Estero Verde con 413.68 m.
Este: Lindero con terreno del Sr. Manuel Dután con 190.47 m., Lindero con terreno del Sr. Amado Maridueña con 265.13 m.
Oeste: Lindero con terreno de Francisca Montiel T. con 215.89 m., Lindero con terreno de Epifania Montiel T. con 175.93 m.
Área de terreno: 20.22 Ha. - 202272.18 m2.

CUADRO DE ÁREAS	**VALORES en m2.**
ÁREA TOTAL (A)	211918.18
ÁREA DE LA VÍA CALZADA ACTUAL (B)	5026
ÁREA DE UNIFICACIÓN (C)	4620
TOTAL (A-B-C)	**202272.18**

PROPUESTA DE FRACCIONAMIENTO
Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:

PROPIETARIO: TENESACA MOLLETURO TERESA y ROMERO MORÁN PABLO GERMÁN
LOTE # 1
Norte: Lindero con terreno del Sr. Arnulfo Huacón Briones con 241.39 m.
Sur: Vía Marcelino Maridueña-Bucay tramo de vía con 244.82 m.
Este: Terrenos de familiares con 187.35 m.
Oeste: Terreno de Sra. Epifania Montiel Troya con 175.93 m.
Área de terreno: 4.41 Ha.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: TENESACA MOLLETURO TERESA y ROMERO MORÁN PABLO GERMÁN
LOTE # 2
Norte: Terreno del Sr. Jesús Maural Zúñiga con 225.10 m.
Sur: Tramo de Vía Marcelino Maridueña-Bucay con 234.44 m.
Este: Terrenos de familiares con 177.59 m., Terreno Sr. Cristóbal Romero con 20.01 m.
Oeste: Terrenos de familiares con 187.35 m.
Área de terreno: 4.41 Ha.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: TENESACA MOLLETURO TERESA y ROMERO MORÁN PABLO GERMÁN
LOTE # 3
Norte: Terreno del Sr. Jesús Maural Zúñiga con 106.73 m.
Sur: Terreno Sr. Cristóbal Romero Tenesaca con 107.60 m.
Este: Terrenos de Manuel Dután Narváez con 190.47 m.
Oeste: Terrenos de familiares con 177.59 m., Terreno Sr. Jesús Maural Zúñiga con 6.50 m.
Área de terreno: 2.02 Ha.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: TENESACA MOLLETURO TERESA y ROMERO MORÁN PABLO GERMÁN
LOTE # 4
Norte: Tramo de Vía Marcelino Maridueña-Bucay con 134.00 m., Lindero con lote vivienda con 50.43 m., Lindero con lote vivienda con 30.08 m.
Sur: Tramo de terreno irregular correspondiente al Estero Verde con 215.85 m.
Este: Terrenos familiares con 268.48 m.
Oeste: Terrenos Sra. Francisca Montiel Troya con 215.89 m.
Área de terreno: 4.41 Ha.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: TENESACA MOLLETURO TERESA y ROMERO MORÁN PABLO GERMÁN
LOTE # 5
Norte: Tramo de Vía Marcelino Maridueña-Bucay con 87.43 m., Linderos con lote vivienda con 37.33 m. 18.49 m. 55.09 m. 19.40 m. 20.50 m.
Sur: Tramo de terreno irregular correspondiente al Estero Verde con 197.83 m.
Este: Lindero con terreno del Sr. Amado Maridueña con 234.44 m. 27.20 m., 120.49 m.
Oeste: Terrenos familiares con 268.48 m.

Área de terreno: 4.41 Ha.

Mediante GADCMM_DGPyOT-SUBDIVISION#029, de fecha 05 de septiembre de 2025, el Arq. César Israel Delgado Caguana, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica que: "Una vez analizado el Informe Nº GADCMM_AC-OF#088-2025, suscrito por el Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, y comprobadas las dimensiones descritas del levantamiento planimétrico adjunto con referencia al título de propiedad, cumplo con informar que el mismo cumple con todos los criterios establecidos en el Art. 471 del COOTAD, y por consiguiente se determina como procedente la petición".

Mediante Informe Jurídico Nº GADCMM-PS-2025-094 de fecha 15 de diciembre de 2025 el Ab. Darío Javier Ordeñana Baldeón, Procurador Síndico, expone que es procedente atender la petición de fraccionamiento realizada por los Sres. **TERESA TENESACA MOLLETURO y PABLO GERMÁN ROMERO MORÁN.**

De inmediato, el **DR. FIDEL JUNIOR ZÚÑIGA SÁNCHEZ** presenta una moción para que se apruebe el referido fraccionamiento, recibiendo el respaldo del **CONCEJAL SEGUNDO EUGENIO NIEVES LÓPEZ.** El **SEÑOR ALCALDE** solicita a la Secretaría del Concejo proceder con el registro de la votación. La **SEÑORITA SECRETARIA**: "Con su venia Señor Alcalde, procedo a registrar la votación de los señores Concejales: Vicealcaldesa Tec. Jenny Elizabeth Fiallo Llangari, a favor; Alexi Fernanda Campoverde Plúas, a favor; Sr. Segundo Eugenio Nieves López, a favor; Roxana Patricia Véliz Apolinario, a favor; Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez, a favor; Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, a favor; Señor Alcalde, informo que la moción ha sido aprobada con seis votos afirmativos. En virtud de lo expuesto, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, mediante **RESOLUCIÓN N° GADMCMM-SC-2025-132**, **RESUELVE**: por **UNANIMIDAD: AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO SOLICITADO POR LOS SRES. TERESA TENESACA MOLLETURO Y PABLO GERMÁN ROMERO MORÁN RESPECTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL SCGP Nº 092350510101162000 Y SINAT 0923500100322, UBICADO EN EL RCTO. LA RESISTENCIA DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA.**

Posteriormente, se trata la solicitud de fraccionamiento presentada por el Sr. **RUBEN ANTONIO FAJARDO FAJARDO** respecto del predio identificado con la clave catastral SCGP Nº 092350510202021000 **y** SINAT *0923500190021 – 0923500190024 - 0923500190023***,** ubicado en el Rcto. La Resistencia del cantón Crnel. Marcelino Maridueña.

Para tal efecto, la **Unidad de Avalúos y Catastros**, mediante el **Memorando Nº GADCMM_AC-OF#088-2025**, ha emitido su criterio favorable, y en el mismo se establece textualmente lo siguiente:

Datos del catastro rural:

Clave catastral SCGP: 092350510202021000
Clave catastral actual SINAT: *0923500190021 – 0923500190024 - 0923500190023*
Recinto: Tres Haciendas

LINDEROS Y DIMENSIONES DE ESCRITURA PÚBLICA
Norte: José Fajardo con 358.00 m. N 69 00 E.
Sur: Jaime Panta con 110.00 m. s 73 00 E; 200.00 m. s 60 00 W.
Este: Guardaraya Hacienda Santa Margarita con 298.00 m. s 24 00 E.
Oeste: Hacienda Takara con 163.00 m. N 35 00 W; 69.00 M. N 36 00 W; 40.00 M. N 23 00 W.
Área total de terreno: 10.34 HA.

Asimismo, el Jefe de Avalúos y Catastros informa que, conforme consta en los planos presentados para el trámite de aprobación, se detalla el actual lote de 10.34 Ha., el cual servirá para efectuar la desmembración en once lotes.

Por tal motivo, procedió a realizar la inspección en sitio con el fin de reconocer los linderos, medidas y coordenadas, así como revisar los levantamientos planimétricos georreferenciados, en los cuales se detalla lo siguiente:

Linderos y dimensiones del predio general según nuevo levantamiento planimétrico:
PROPIETARIO:
FAJARDO FAJARDO RUBEN ANTONIO
LOTE # 19

CUERPO # 1
Norte: José Fajardo Lucero con 267.10 m.
Sur: Trazando el Estero con 348.40 m.
Este: Trazando el Estero con 210.20 m.
Oeste: FIDEICOMISO MERCANTIL TAKARA con 158.00 m.

CUERPO # 2
Norte: Trazando el Estero con 563.20 m., José Fajardo Lucero con 92.10 m.
Sur: José Fajardo Morocho con 315.00 m.
Este: Camino público con 301.00 m.
Oeste: FIDEICOMISO MERCANTIL TAKARA con 150.00 m.
Área de terreno: 10.34 m2.

DETALLES	**ÁREA (HA.)**
CUERPO # 01	XXXX HA.
CUERPO # 02	XXXX HA.
ÁREA TOTAL (SEGÚN ESCRITURA)	10.34

DETALLES	**ÁREA (HA.)**
ÁREA ÚTIL	10.14 HA.
ÁREA DE ESTERO	0.20 HA.
ÁREA TOTAL (SEGÚN ESCRITURA)	**10.34**

PROPUESTA DE FRACCIONAMIENTO RURAL

DETALLES	**ÁREA (M2.)**	**ÁREA (HA.)**
ÁREA DE LOTES	**99854.04 M2.**	**9.98 HA.**
ÁREA DE ESTERO	1896.92 M2.	0.19 HA.
ÁREA DE CAMINO	1676.28 M2.	0.17 HA.
ÁREA TOTAL	**10.34 HA.**	

DETALLES LOTES ÚTILES	ÁREA (M2.)	ÁREA (HA.)
LOTE # 19-1	7803.25 M2.	0.78 HA.
LOTE # 19-2	7379.05 M2.	0.74 HA.
LOTE # 19-3	7054.49 M2.	0.70 HA.
LOTE # 19-4	6719.31 M2.	0.67 HA.
LOTE # 19-5	8857.31 M2.	0.89 HA.
LOTE # 19-6	16296.22 M2.	1.62 HA.
LOTE # 19-7	9833.11 M2.	0.98 HA.
LOTE # 19-8	7056.00 M2.	0.71 HA.
LOTE # 19-9	9759.03 M2.	0.98 HA.
LOTE # 19-10	8377.83 M2.	0.84 HA.
LOTE # 19-11	10718.44 M2.	1.07 HA.
ÁREA ÚTIL	**9.98 HA.**	

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBÉN ANTONIO**
LOTE # 19-1
Norte: José Fajardo Lucero con 92.10 m.
Sur: Rubén Fajardo (Lote # 19-2) con 128.00 m.
Este: Camino público con 59.60 m.
Oeste: Estero – Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-8) con 104.10 m.
Área de terreno: 7803.25 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBÉN ANTONIO**
LOTE # 19-2
Norte: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-1) con 128.00 m.
Sur: Camino privado (Rubén Fajardo Fajardo/Lote # 19-3) con 147.35 m.
Este: Camino público con 63.50 m.
Oeste: Estero – Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-8) con 56.56 m.
Área de terreno: 7379.05 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBÉN ANTONIO**
LOTE # 19-3
Norte: Camino privado (Rubén Fajardo Fajardo/Lote # 19-2) con 155.76 m.
Sur: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-4) con 157.67 m.
Este: Camino público con 45.15 m.
Oeste: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-7) con 45.05 m.
Área de terreno: 7054.49 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBÉN ANTONIO**
LOTE # 19-4
Norte: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-3) con 157.67 m.
Sur: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-5) con 129.89 m., Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-6) con 3.63 m.
Este: Camino público con 37.89 m.
Oeste: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-7) con 9.14 m., 49.80 m.
Área de terreno: 6719.31 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBEN ANTONIO**
LOTE # 19-5
Norte: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-4) con 129.89 m.
Sur: José Fajardo Morocho con 90.56 m.
Este: Camino público con 90.84 m.
Oeste: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-6) con 107.93 m.
Área de terreno: 8857.31 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBEN ANTONIO**
LOTE # 19-6
Norte: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-7) con 7.00 m., 134.15 m., Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-4) con 3.63m.
Sur: José Fajardo Morocho con 147.30 m.
Este: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-5) con 107.93 m.,
Oeste: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-9) con 147.32 m.
Área de terreno: 16296.22 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBEN ANTONIO**
LOTE # 19-7
Norte: Estero-Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-11) con 123.23 m., Estero-Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-8) con 60.80 m.
Sur: Rubén Fajardo Morocho (Lote # 19-6) con 7.00 m., 134.15 m.
Este: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-3) con 49.69 m., Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-4) con 58.94 m.
Oeste: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-10) con 78.20 m.
Área de terreno: 9833.11 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBEN ANTONIO**
LOTE # 19-8
Norte: José Fajardo Lucero con 119.57 m.
Sur: Estero-Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-7) con 60.05 m., Estero-Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-2) con 60.18 m.
Este: Estero-Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-1) con 103.90 m.
Oeste: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-11) con 91.42 m.
Área de terreno: 7056.00 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBEN ANTONIO**
LOTE # 19-9
Norte: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-10) con 83.52
Sur: José Fajardo Morocho con 77.12 m.
Este: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-6) con 147.32 m.
Oeste: FIDEICOMISO MERCANTIL TAKARA con 106.37 m.
Área de terreno: 9759.03 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:

PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBEN ANTONIO**
LOTE # 19-10

CUERPO # 1
Norte: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-11) con 100.00 m.
Sur: Siguiendo el curso del estero con 210.08 m.
Este: Intersección del punto # 6
Oeste: FIDEICOMISO MERCANTIL TAKARA con 128.90 m.
ÁREA: 5070.39 m2.
CUERPO # 2
Norte: Siguiendo el curso del estero con 210.08 m.
Sur: Camino privado - Rubén Fajardo Fajardo (lote # 19-9) con 83.52 m.
Este: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-7) con 78.20 m.
Oeste: FIDEICOMISO MERCANTIL TAKARA con 43.63 m.
ÁREA: 3307.44 m2.
Área de terreno: 8377.83 m2.

Linderos y dimensiones del predio a desmembrar:
PROPIETARIO: **FAJARDO FAJARDO RUBEN ANTONIO**
LOTE # 19-11

Norte: José Fajardo Lucero con 147.55 m.
Sur: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-10) con 100.00 m, Siguiendo el curso del estero con 124.30 m.
Este: Rubén Fajardo Fajardo (Lote # 19-8) con 91.40 m.
Oeste: FIDEICOMISO MERCANTIL TAKARA con 29.40 m.
Área de terreno: 10718.44 m2.

Mediante GADCMM_DGPyOT-SUBDIVISION#030, de fecha 15 de septiembre de 2025, el Arq. César Israel Delgado Caguana, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica que: "Una vez analizado el Informe Nº GADCMM_AC-OF#089-2025, suscrito por el Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, y comprobadas las dimensiones descritas del levantamiento planimétrico adjunto con referencia al título de propiedad, cumplo con informar que el mismo cumple con todos los criterios establecidos en el Art. 471 del COOTAD, y por consiguiente se determina como procedente la petición".

Mediante Informe Jurídico Nº GADCMM-PS-2025-089 de fecha 10 de diciembre de 2025 el Ab. Darío Javier Ordeñana Baldeón, Procurador Síndico, expone que es procedente atender la petición de fraccionamiento realizada por el Sr. **RUBEN ANTONIO FAJARDO FAJARDO.**

El **CONCEJAL SEGUNDO EUGENIO NIEVES LÓPEZ** presenta una moción para que se apruebe el referido fraccionamiento, recibiendo el respaldo de la **VICEALCALDESA JENNY ELIZABETH FIALLO LLANGARÍ.** El **SEÑOR ALCALDE** solicita a la Secretaría del Concejo proceder con el registro de la votación. La **SEÑORITA SECRETARIA**: "Con su venia Señor Alcalde, procedo a registrar la votación de los señores Concejales: Vicealcaldesa Tec. Jenny Elizabeth Fiallo Llangari, a favor; Alexi Fernanda Campoverde Plúas, a favor; Sr. Segundo Eugenio Nieves López, a favor; Roxana Patricia Véliz Apolinario, a favor; Dr. Fidel Junior Zúñiga Sánchez, a favor; Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, a favor; Señor Alcalde, informo que la moción ha sido aprobada con seis votos afirmativos. En virtud de lo expuesto, el Concejo

Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, mediante **RESOLUCIÓN N° GADMCMM-SC-2025-133**, **RESUELVE**: por **UNANIMIDAD: AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO SOLICITADO POR EL SR. RUBEN ANTONIO FAJARDO FAJARDO RESPECTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL SCGP Nº 092350510202021000 Y SINAT 0923500190021 – 0923500190024 - 0923500190023, UBICADO EN EL RCTO. TRES HACIENDAS DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA.**

El **SEÑOR ALCALDE** solicita a la señorita Secretaria del Concejo certifique si existe algún otro punto que deba ser conocido o tratado en la presente sesión. La señorita Secretaria, luego de verificar el orden del día, informa que no existen asuntos adicionales que tratar. En tal virtud, el señor Alcalde declara formalmente finalizada la sesión a las diez horas con cuarenta y cinco minutos. Para constancia de lo actuado, se suscribe la presente en unidad de acto.

Ab Pedro Antonio Orellana Ortiz
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgtr.
SECRETARIA DE CONCEJO