



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
GENERAL ANTONIO ELIZALDE

Bucay
Turismo, Cultura y Tradición

REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)

GACETA OFICIAL

ING. ELIECER GREGORIO RODRÍGUEZ MANCHENO

ALCALDE

ADMINISTRACIÓN 2019-2023

Gaceta Municipal No. 03-2021

General Antonio Elizalde (Bucay): diciembre 29 del 2021

Dirección: Calle Malecón Enrique Valdez entre Calle Córdova y Sgto. Eduardo Seis (Junto al Centro de Salud)

INDICE:

Ordenanza Municipal No. 07 - 2021

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y).

Ordenanza Municipal No. 08 - 2021

LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTE ANUAL DE TODA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y).

Ordenanza Municipal No. 09 - 2021

LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPERE EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y).

Reforma No. 03-2021

LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO EN EL

CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y).

Ordenanza Municipal No. 07 - 2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;

Que, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

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

Que, el Art. 270 *ibidem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el Art. 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;*

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibidem*:
“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

Que, el Art. 375 *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, 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 *ibidem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado*

dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados*

municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

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

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

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

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

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

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*;

Que, según el Art. 113 *ibídem*, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen

efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

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

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

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

excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

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

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

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

generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con

los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural 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 y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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 y Rural 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 posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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, en concordancia con la ley civil.

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 tipos:

7.1.- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el 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 del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina 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 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 o varias parroquias (s) urbana (s), 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 ocho (8) dígitos numéricos, de los cuales uno (1) es para identificación de ZONA, uno (1) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, en el caso que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal sea en el ámbito urbano o rural se deberá añadir a las estructura detallada anteriormente nueve (9) dígitos numéricos de los cuales tres (3) para el Bloque, tres(3) para el piso y tres (3) para el departamento.

7.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y 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 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo.-** Que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

- b) **El valor de las edificaciones.-** Que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, 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. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

Art. 12.- 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, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.-

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

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, los 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 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 LOS 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, y 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.- La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios 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 vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 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, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

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, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

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 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. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. 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.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada,

define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.²

VALOR m² DE TERRENO BIENIO 2022-2023

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR	HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales		Total	NUMERO De MZ.
			Agua Potable	Alcantarillado	Tendido Eléctrico	Alumbrado Público	Red Vial	R. Telefónica	Aceras	Bordillo	Aseo de Calle	Rec. Basura		
SH 1	COBERTURA	91,58	83,73	94,64	94,76	88,08	68,62	88,29	90,10	98,00	88,00	88,58	42	
	DEFICIT	8,42	16,27	5,36	5,24	11,92	31,38	11,71	9,90	2,00	12,00	11,42		
SH 2	COBERTURA	76,86	65,17	75,00	74,46	53,78	24,46	52,62	52,62	62,77	80,00	61,77	13	
	DEFICIT	23,14	34,83	25,00	25,54	46,22	75,54	47,38	47,38	37,23	20,00	38,23		
SH 3	COBERTURA	41,53	75,07	60,42	50,33	43,67	16,17	33,00	28,67	37,33	68,00	45,42	16	
	DEFICIT	58,47	24,93	39,58	49,67	56,33	83,83	67,00	71,33	62,67	32,00	54,58		
SH 4	COBERTURA	65,77	18,23	45,45	40,85	27,42	4,36	4,36	4,36	3,64	38,18	25,26	39	
	DEFICIT	34,23	81,77	54,55	59,15	72,58	95,64	95,64	95,64	96,36	61,82	74,74		
SH 5	COBERTURA	31,28	6,93	26,58	15,90	23,85	1,22	0,61	0,61	0,61	28,41	13,60	79	
	DEFICIT	68,72	93,07	73,42	84,10	76,15	98,78	99,39	99,39	99,39	71,59	86,40		
SH 6	COBERTURA	2,64	1,06	3,72	0,51	19,05	0,00	0,00	0,00	0,00	11,74	3,87	49	
	DEFICIT	97,36	98,94	96,28	99,49	80,95	100,00	100,00	100,00	100,00	88,26	96,13		
CIUDAD	COBERTURA	51,61	41,70	50,97	46,14	42,64	19,14	29,81	29,39	33,72	52,39	39,75	238	
	DEFICIT	48,39	58,30	49,03	53,86	57,36	80,86	70,19	70,61	66,28	47,61	60,25		

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos expresado en el siguiente cuadro.

3

REA URBANA DEL CANTON GENERAL ANTONI ELIZALDE "BUCA Y"					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m ²	LIMIT. INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
1	10,00	112,00	7,23	45,00	42
2	7,13	90,00	6,08	32,00	16
3	5,96	110,00	5,05	26,00	12
4	4,78	55,00	3,66	11,00	39
5	3,60	49,00	2,42	11,00	79
6	2,41	37,00	1,58	10,00	49

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 MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO	1.0 a .88

PIEDRA LASTRE TIERRA	
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces

entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

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

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO 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 evaluada a costos actualizados con

precios de la localidad, en los que constaran 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.

ESTRUCTURA	ACABADOS	ACABADOS	INSTALACIONES
Columnas y Pilastras	Pisos	Tumbados	Sanitarios
No Tiene 0,0000	Madera Común 0,2150	No tiene 0,0000	No tiene 0,0000
Hormigón Armado 2,6100	Caña 0,0755	Madera Común 0,4420	Pozo Ciego 0,1090
Pilotos 1,4130	Madera Fina 1,4230	Caña 0,1610	Servidas 0,1530
Hierro 1,4120	Arena-Cemento 0,2100	Madera Fina 2,5010	Lluvias 0,1530
Madera Común 0,7020	Tierra 0,0000	Arena-Cemento 0,2850	Canalización Combinado 0,5490
Caña 0,4970	Mármol 3,5210	Grafiado 0,4250	
Madera Fina 0,5300	Marmetón 2,1920	Champiado 0,4040	Baños
Bloque 0,4680	Marmolina 1,1210	Fibro Cemento 0,6630	No tiene 0,0000
Ladrillo 0,4680	Baldosa Cemento 0,5000	Fibra Sintética 2,2120	Letrina 0,0310
Piedra 0,4680	Baldosa Cerámica 0,7380	Estuco 0,4040	Baño Común 0,0530
Adobe 0,4680	Parquet 1,4230		Medio Baño 0,0970
Tapial 0,4680	Vinyl 0,3650	Cubierta	Un Baño 0,1330
	Duela 0,3980	Arena-Cemento 0,3100	Dos Baños 0,2660
Vigas y Cadenas	Tablon / Gress 1,4230	Fibro Cemento 0,6370	Tres Baños 0,3990
No tiene 0,0000	Tabla 0,2650	Teja Común 0,7910	Cuatro Baños 0,5320
Hormigón Armado 0,9350	Azulejo 0,6490	Teja Vidriada 1,2400	+ de 4 Baños 0,6660
Hierro 0,5700		Zinc 0,4220	
Madera Común 0,3690	Revestimiento Interior		Eléctricas
Caña 0,1170	No tiene 0,0000		No tiene 0,0000
Madera Fina 0,6170	Madera Común 0,6590		Alambre Exterior 0,5940
	Caña 0,3795		Tubería Exterior 0,6250
Entre Pisos	Madera Fina 3,7260		Empotradas 0,6460
No Tiene 0,0000	Arena-Cemento 0,4240		
Hormigón Armado 0,9500	Tierra 0,2400		
Hierro 0,6330	Mármol 2,9950		
Madera Común 0,3870	Marmetón 2,1150		
Caña 0,1370	Marmolina 1,2350		
Madera Fina 0,4220	Baldosa Cemento 0,6675		
Madera y Ladrillo 0,3700	Baldosa Cerámica 1,2240	Puertas	
Bóveda de Ladrillo 1,1970	Grafiado 1,1360	No tiene 0,0000	
Bóveda de Piedra 1,1970	Champiado 0,6340	Madera Común 0,6420	
		Caña 0,0150	
Paredes	Exterior	Madera Fina 1,2700	
No tiene 0,0000	No tiene 0,0000	Aluminio 1,6620	
Hormigón Armado 0,9314	Arena-Cemento 0,1970	Enrollable 0,8630	
Madera Común 0,6730	Tierra 0,0870	Hierro-Madera 1,2010	
Caña 0,3600	Mármol 0,9991	Madera Malla 0,0300	
Madera Fina 1,6650	Marmetón 0,7020	Tol Hierro 1,1690	
Bloque 0,8140	Marmolina 0,4091		
Ladrillo 0,7300	Baldosa Cemento 0,2227	Ventanas	
Piedra 0,6930	Baldosa Cerámica 0,4060	No tiene 0,0000	
Adobe 0,6050	Grafiado 0,3790	Madera Común 0,1690	
Tapial 0,5130	Champiado 0,2086	Madera Fina 0,3530	
Bahareque 0,4130		Aluminio 0,4740	
Fibro-Cemento 0,7011	Escalera	Enrollable 0,2370	
	No tiene 0,0000	Hierro 0,3050	
Escalera	Madera Común 0,0300	Madera Malla 0,0630	
No Tiene 0,0000	Caña 0,0150		
Hormigón Armado 0,1010	Madera Fina 0,1490	Cubre Ventanas	
Hormigón Ciclopeo 0,0851	Arena-Cemento 0,0170	No tiene 0,0000	
Hormigón Simple 0,0940	Mármol 0,1030	Hierro 0,1850	
Hierro 0,0880	Marmetón 0,0601	Madera Común 0,0870	
Madera Común 0,0690	Marmolina 0,0402	Caña 0,0000	
Caña 0,0251	Baldosa Cemento 0,0310	Madera Fina 0,4090	
Madera Fina 0,0890	Baldosa Cerámica 0,0623	Aluminio 0,1920	
Ladrillo 0,0440	Grafiado 0,0000	Enrollable 0,6290	
Piedra 0,0600	Champiado 0,0000	Madera Malla 0,0210	
Cubierta		Closets	
Hormigón Armado 1,8600		No tiene 0,0000	
Hierro 1,3090		Madera Común 0,3010	
Estereoestructura 7,9540		Madera Fina 0,8820	
Madera Común 0,5500		Aluminio 0,1920	
Caña 0,2150			
Madera Fina 1,6540			

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo 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); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor 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 se relaciona 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 *estable, a reparar y obsoleto*.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN⁴
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0

5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0

57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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.

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; misma que es de CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL (0.75‰)

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

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

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

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

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

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

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el 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.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- 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. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios urbanos 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. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- 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. 38.- 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. 39.- 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 lo siguiente:

- 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

1.1. *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 analiza 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 Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO*, 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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

VALOR DE TIERRAS RURALES /ha. POR SECTORES HOMOGENEOS			
SECTOR	CLAVE	SECTOR HOMOGENEO	VALOR COMERCIAL DE LA TIERRA/USD/Ha
1		3.1	4600,00
2		4.1	3600,00
3		4.2	2100,00
4		4.3	20100,00

Sectores

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, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGENEEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	5843,24	5283,78	4600,00	4040,54	3294,59	2610,81	1927,03	1243,24
SH 4.1	5796,61	5186,44	4454,24	3600,00	3355,93	2623,73	1952,54	1281,36
SH 4.2	2863,64	2609,09	2386,36	2100,00	1718,18	1400,00	1050,00	636,36
SH 4.3	27830,77	24738,46	22883,08	20100,00	16389,23	12987,69	9276,92	5875,38

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.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES⁵

1.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES	1.00 A 0.70

HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	
5.2- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR 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 aplicará los siguientes criterios:

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

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana) ⁶

tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 1.45‰ (uno punto cuarenta y cinco por mil)

Art. 40.- 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. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la

Art. 43.- 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, prorateando 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. 44.- 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, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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. 45.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, y; se publicará conforme a lo establecido en el primer inciso reformado del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 46.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno
Ab. Kléber Cerezo Loor

**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL SECRETARIO DEL
CONCEJO**

**ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)
MUNICIPAL**

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 27 de diciembre del 2021.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), en dos Sesiones Extraordinarias de los días miércoles 22 y jueves 23 de diciembre del año dos mil veintiuno, en primero y segundo debate respectivamente.

Ab. Kléber Cerezo Loor
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

General Antonio Elizalde (Bucay), 28 de diciembre del 2021.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía

y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, y; ordeno su **PROMULGACIÓN** en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno
ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 29 de diciembre del 2021.

El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023 DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, fue sancionada y firmada por el señor Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno, Alcalde del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), el día martes 28 de diciembre del año dos mil veintiuno, y; ordenó su promulgación a través del Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Ordenanza Municipal No. 08 - 2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en sus artículos 1 y 5 consagran la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el artículo 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 492 ibidem establece la facultad de los Concejos Municipales de regular mediante Ordenanza la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el artículo 65 del Código Tributario dispone que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria le corresponde al Alcalde, quien la ejercerá a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine y que reglamenta la presente Ordenanza;

Que, el artículo 66 del mismo Código Tributario señala que concede la gestión tributaria a la propia entidad pública acreedora de tributos. La administración de esos tributos corresponderá a los órganos del mismo sujeto activo que la ley dispone; y, a falta de este señalamiento a las autoridades que ordenen o deban ordenar la recaudación;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia

recaudatoria;

Que, el artículo 492 del Código en referencia dice que las municipalidades reglamentarán por medio de Ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 546 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el Impuesto de Patentes Municipales.

Que, el Art. 548 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que el Concejo mediante Ordenanza establecerá la tarifa del impuesto anual en función del patrimonio de los sujetos pasivos de este impuesto dentro del Cantón, siendo la tarifa mínima de diez dólares (USD. 10,00) y la máxima de veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD. 25.000,00);

Que, el artículo 551 del referido Código dispone que el Servicio de Rentas Internas, previo a otorgar el Registro Único de Contribuyentes (RUC), exigirá el pago del Impuesto de Patente Municipal.

Que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados están llamados a fortalecer su capacidad fiscal; a fin de disponer de mayores recursos económicos para la ejecución de obras y prestación de servicios públicos que promuevan el desarrollo integral del cantón;

Que, la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta la Determinación, Administración, Control y Recaudación del Impuesto de Patente Anual de toda Actividad Económica en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), fue aprobada por el Concejo Municipal el 30 de diciembre del año 2014, y; publicada en el Registro Oficial No. 454 del lunes 09 de marzo de 2015;

Que, es necesario actualizar y armonizar la ordenanza con el nuevo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); y,

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confiere las disposiciones legales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

EXPIDE:

**LA ORDENANZA REFORMATIVA QUE
REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE
PATENTE ANUAL DE TODA
ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL
CANTÓN GENERAL ANTONIO
ELIZALDE (BUCAY)**

Art. 1.- OBJETO Y HECHO GENERADOR DEL IMPUESTO.- Establécese el Impuesto de Patente Anual del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), que se aplicará sobre todas las actividades de orden económico.

Art. 2.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del Impuesto de Patentes Municipales, todas las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y propietarios de negocios individuales, nacionales, extranjeros y todos los profesionales que ejerzan permanentemente actos de comercio, que obligatoriamente deberán registrarse en el Catastro de Patente Anual Municipal.

No se consideran para este impuesto quienes ejerzan actividades comerciales no permanentes, como son: los comerciantes ambulantes y los que carecen de establecimiento o local fijo.

Es necesario considerar lo determinado en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios, publicada en Registro Oficial Suplemento 860 de 12 de Octubre del 2016 "Interprétese el artículo 547 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 303 de 19 octubre de 2010 (ver...), en el sentido de que los productores en los sectores agrícola, pecuario, acuícola; así

como las plantaciones forestales no son objeto del impuesto a la patente y en consecuencia las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras dedicadas a estas actividades no pueden ser sujetos de cobro por parte de ningún gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del país".

Los profesionales, tales como, Abogados, Médicos, Laboratoristas, Ingenieros, Arquitectos y otros que vayan a ejercer su profesión con atención a clientes en oficinas propias o arrendadas.

Art. 3.- OBLIGACIONES DE LOS SUJETOS PASIVOS.- Los sujetos pasivos del Impuesto de Patente están obligados a cumplir con los deberes formales establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Tributario y la presente Ordenanza, en todo cuanto se relacione con este impuesto, y específicamente con lo siguiente:

1. Inscribirse en el catastro del Impuesto de Patentes que para la determinación de este Impuesto llevará el Departamento de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay);
2. Presentar la declaración de su patrimonio de operación de la actividad económica, en los formularios entregados por el Departamento de Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), proporcionando los datos necesarios relativos a su actividad; y, comunicar oportunamente los cambios que se operen (formulario No. 1 personas naturales y formulario No. 2 personas jurídicas);
3. Facilitar a los funcionarios competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), las

inspecciones o verificaciones tendientes al control o a la determinación del Impuesto de Patentes Municipales, exhibiendo las declaraciones, informes, libros, registros y demás documentos proporcionados para tales efectos y formular las declaraciones que les fueren solicitadas; y,

4. Concurrir a las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), cuando su presencia sea requerida por la administración.

Art. 4.- DEL DOMICILIO TRIBUTARIO.-

Para todos los efectos tributarios relativos al Impuesto de Patentes Municipales, se tendrá como domicilio:

1. Para las personas naturales, cualquier lugar ubicado dentro de la jurisdicción del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), donde residan habitual o permanentemente ejerzan sus actividades económicas;
2. Para las personas jurídicas, el lugar señalado en el contrato social o en los respectivos estatutos; y, en su defecto, cualquier lugar de la jurisdicción de este Cantón donde permanentemente ejerzan sus actividades económicas;
3. Para sociedades de hecho cualquier lugar de la jurisdicción del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), donde funcionen permanentemente sus negocios;
4. Las personas domiciliadas en el exterior, naturales o jurídicas que mantuvieren actividades económicas dentro de la jurisdicción del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), y que, por tanto, son contribuyentes del Impuesto de Patentes Municipales, están obligados a instituir representantes y fijar domicilio en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay); y, comunicar del particular al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de este Cantón; y,

5. Si omitieren tales deberes, se tendrá como representante a las personas que ejecutaren tales actividades.

Art. 5.- SUJETO ACTIVO DEL IMPUESTO.-

El sujeto activo del Impuesto de Patente Anual es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), quién ejercerá la potestad impositiva a través de su Dirección Financiera por medio del Departamento de Rentas.

Art. 6.- FACULTADES DEL SUJETO ACTIVO.- Al sujeto activo, a través de la Dirección Financiera tendrá las siguientes facultades:

1. Solicitar a la Superintendencia de Compañías, de Bancos y otras entidades, la lista actualizada de las Compañías, Entidades Financieras, Cooperativas y Asociaciones cuyo domicilio se halle en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay);
2. Solicitar a los diversos gremios empresariales del Cantón, la nómina actualizada de sus afiliados, con indicación de la actividad económica, dirección, representante legal, domicilio y patrimonio;
3. Requerir al Servicio de Rentas Internas copia del Registro Único de Contribuyente, así como de las declaraciones del Impuesto a la Renta de los contribuyentes que se requiera; y,
4. Solicitar a terceros cualquier información relacionada con la realización del hecho generador de este impuesto.

Art.7.- FUENTES EXTERNAS DE DATOS.-

Entre los mecanismos supletorios para mantener actualizado el catastro de los contribuyentes, además de los controles propios de la Dirección Financiera, de manera referencial se considerará la información de fuentes externas tales como:

- Registro Mercantil;
- Superintendencia de Compañías y de Bancos;
- Servicio de Rentas Internas;

Para efectos de esta disposición y demás controles inherentes, se otorga expresamente a la Administración Tributaria Municipal la facultad de buscar Convenios Interinstitucionales, y/o, formular requerimientos periódicos de información a los diversos organismos de control y otras fuentes de información.

Art. 8.- FACILIDADES PARA EL PAGO.- La Dirección Financiera Municipal proporcionará las facilidades y comodidades para la administración, recepción, declaración y pago de este tributo. Esto es, por una parte, realizar Convenios con las diversas instituciones financieras o medios de pago, nacionales o internacionales, que brinden su capacidad recaudatoria y de crédito a los sujetos pasivos de este tributo; y por otra, que en las dependencias de la municipalidad se ofrezca la información, claridad, agilidad, comodidad, seguridad, así como alternativas virtuales para las gestiones tributarias.

Art. 9.- CAMPAÑA DE DIFUSIÓN Y CONCIENCIACIÓN.- La Dirección Financiera Municipal en coordinación con el Departamento de Relaciones Públicas desarrollarán durante los primeros meses del año, una campaña informativa a través de todos los medios de comunicación, tradicionales y virtuales sobre el tributo.

Art. 10- DEL CENSO DE LOCALES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y FINANCIEROS.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), mediante la Dirección Financiera realizará un censo cada dos años, sobre las actividades comerciales, industriales, financieras, de servicios o de carácter económico en general, dentro de la Jurisdicción del Cantón.

Los censos constituyen un elemento de planificación urbana, rural y organizativa para el desarrollo promocional del Cantón. Así como también para un análisis comparativo y de veracidad del registrado al momento de obtener la Patente Anual.

Art. 11.- PLAZO PARA DECLARAR Y OBTENER LA PATENTE.- Para ejercer una actividad comercial, industrial, financiera, de servicio o de carácter económico en general, dentro de la Jurisdicción del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), se requiere la obtención de la Patente Anual, previa la inscripción en el Registro Municipal, que, para estos efectos, mantendrá el Departamento de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

La Patente Anual se deberá obtener dentro de los treinta días siguientes al día final del mes en el que se inicien las actividades gravadas con este Impuesto, o durante el mes de enero de cada año para los negocios ya establecidos; y, para las personas jurídicas u obligadas a llevar contabilidad lo harán hasta 30 días después de la fecha límite establecida para la declaración del Impuesto a la Renta.

Art. 12.- OBTENCION DEL IMPUESTO DE PATENTE ANUAL.- El sujeto pasivo del Impuesto de Patente Municipal, para obtener por primera vez o renovar el impuesto de patente, deberá presentar al Departamento de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), los siguientes documentos:

Las Personas Naturales:

- ✓ Pagar la Tasa única de trámite y/o administrativa.
- ✓ Formulario de declaración de Patente;
- ✓ Copia de Cédula de Ciudadanía
- ✓ Copia del RUC - Régimen Impositivo Vigente,
- ✓ En caso de locales arrendados, adjuntar copia del contrato de arrendamiento debidamente registrados en la oficina de inquilinato del municipio. En caso de que el local donde se desarrolla la actividad económica no fuese arrendado y éste no sea de propiedad del sujeto pasivo, deberá presentar una autorización por

escrito sobre el uso de dicho espacio suscrita por el propietario o por quien le asista el derecho.

- ✓ Contribuyentes de Matilde Esther están exentos de la presentación del contrato de arrendamiento e impuesto predial).
- ✓ Los profesionales deberán presentar el Certificado impreso del Senescyt.
- ✓ Los ciudadanos extranjeros deberán presentar el pasaporte vigente, cédula ecuatoriana de residente o certificado de residencia.
- ✓ Copia del certificado de uso de suelo
- ✓ Copia del permiso del cuerpo de bomberos.
- ✓ Copia de impuesto predial del año en curso. Se exceptiona la presentación de pago de impuesto predial y contrato de arrendamiento a quienes ejerzan su actividad económica en predios de propiedad de Instituciones Públicas.

Las Sociedades:

- ✓ Pagar la Tasa única de trámite y/o administrativa
- ✓ Formulario de declaración de patente;
- ✓ Copia del nombramiento y Cédula de Ciudadanía del Representante Legal;
- ✓ Copia certificada de los balances y declaraciones presentados a la Superintendencia de Compañías, Superintendencia de Bancos y/o Servicio de Rentas Internas.

Una vez obtenida la Patente, todas las personas estarán en la obligación de exhibir la Patente en un lugar visible del establecimiento o local.

Art. 13.- EL CONTROL A LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO.- La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a través de la **Comisaría Municipal** o un **delegado municipal**, dispondrá las respectivas inspecciones y verificaciones, razón por la cual, los contribuyentes deberán exhibir copia de la cancelación de éste en un lugar visible del establecimiento.

Art. 14.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base del impuesto será en función del patrimonio con el que operen los sujetos pasivos de este Impuesto dentro del Cantón y para efecto se considerará lo siguiente:

- Para las personas naturales o jurídicas o sociedades de hecho, que estén obligadas a llevar contabilidad la base del Impuesto será el total del patrimonio del año anterior. Para tal efecto deberán entregar una copia del balance general presentado en los organismos de control,
- Para las personas naturales o jurídicas que tengan sucursales o agencias en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), la base imponible se determinará con relación al porcentaje de participación en el Cantón;
- Para las personas naturales que no estén obligados a llevar contabilidad, la base imponible será el total del patrimonio o en su defecto el total de ingresos menos el total de gastos **declarados para el Impuesto a la Renta**, conforme a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), excluyendo terrenos y edificios; y si el caso lo amerita en forma presuntiva; para las actividades nuevas, el capital de operación será el inicial o de apertura de la actividad;
- Para las personas naturales o jurídicas que están sujetas al Régimen Impositivo Vigente, se debe tomar en cuenta la base imponible declarada en el SRI; y,
- Los sujetos pasivos que no se inscribieren en el Registro de Patente Municipal y los que no hagan la declaración formal dentro del plazo estipulado, se procederá a la determinación del Impuesto en forma presuntiva, según el Art. 92 del Código Tributario.

Art. 15.- SISTEMAS DE DETERMINACIÓN.- La determinación de la base imponible o gravable de la Patente Municipal, se

efectuará por declaración del sujeto pasivo, o por actuación del sujeto activo.

Art. 16.- DETERMINACIÓN POR EL SUJETO PASIVO.- La determinación por el sujeto pasivo se efectuará mediante la correspondiente declaración del patrimonio de la actividad desarrollada a la Autoridad Tributaria Municipal, la misma que se presentará en el tiempo, en la forma, y con los requisitos que esta Ordenanza dispone, una vez que se configure el hecho generador de este tributo. Para el efecto llenará el formulario que le entregará el Departamento de Rentas, donde se desprenderá los elementos que permitirán calcular el patrimonio.

Art. 17- DETERMINACIÓN POR EL SUJETO ACTIVO.- Conforme el Código Tributario, la Administración Tributaria establecerá la obligación impositiva en todos los casos en que ejerza su potestad determinadora, directa o indirectamente.

Art. 18.- DETERMINACIÓN DIRECTA.- La determinación directa se hará sobre la base de la declaración del propio sujeto pasivo, de su contabilidad o registros y demás documentos que posea; así como de los datos que arrojen los sistemas informáticos por efecto del cruce de información con diferentes contribuyentes, con entidades del sector público u otras instituciones; así como de otros documentos e información relacionada que exista en poder de terceros, y que tengan relación con la actividad gravada o con el hecho generador.

Art. 19.- DETERMINACIÓN PRESUNTIVA.- Tendrá lugar la determinación presuntiva, cuando no sea posible la determinación directa, ya por falta de declaración del sujeto pasivo, pese a la notificación particular que para el efecto hubiese hecho el sujeto activo, ya porque los documentos que respalden su declaración no sean aceptables por una razón fundamental o no presten mérito suficiente para acreditarla.

En tales casos, la determinación se fundamentará en los hechos, indicios, circunstancias y demás elementos ciertos que permitan establecer la configuración del

hecho generador y la cuantía del tributo causado; en todo caso, el impuesto calculado no podrá ser menor al del año anterior.

- A los sujetos pasivos no obligados a llevar contabilidad, que iniciaren sus actividades en el período que cursa, y cuya declaración en el Formulario inscripción de Patente no ameritare credibilidad, el Director Financiero (a) dispondrá una inspección al establecimiento.
- Los sujetos pasivos que desarrollaren actividades en más de un Cantón y que en su contabilidad no se pudiese determinar el patrimonio correspondiente al Cantón, presentarán su declaración del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, realizada por la matriz en su respectivo Cantón, de la cual se considerará la proporción de los ingresos de las diferentes sucursales como referencia para la distribución del Patrimonio que le correspondería al Cantón General Antonio Elizalde (Bucay); y/o, de creerlo adecuado la autoridad tributaria solicitará los comprobantes de los pagos realizados por concepto de Patente, en los demás cantones donde se encontraren presente.

Art. 20.- CUANTÍA DEL IMPUESTO ANUAL DE PATENTE.- Conforme a lo señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece la siguiente tabla para la determinación del impuesto:

RANGO	DESDE	HASTA	VALOR A PAGAR
1	\$ 0,01	\$ 1.000,00	\$ 10,00
2	\$ 1.001,00	\$ 5.000,00	\$ 15,00
3	\$ 5.001,00	\$ 10.000,00	\$ 50,00
4	\$ 10.001,00	\$ 15.000,00	\$ 75,00
5	\$ 15.001,00	\$ 20.000,00	\$ 100,00
6	\$ 20.001,00	\$ 25.000,00	\$ 125,00
7	\$ 25.001,00	\$ 30.000,00	\$ 150,00
8	\$ 30.001,00	\$ 35.000,00	\$ 175,00
9	\$ 35.001,00	\$ 40.000,00	\$ 200,00
10	\$ 40.001,00	\$ 45.000,00	\$ 225,00
11	\$ 45.001,00	\$ 50.000,00	\$ 250,00
12	\$ 50.001,00	\$ 55.000,00	\$ 275,00
13	\$ 55.001,00	\$ 60.000,00	\$ 300,00
14	\$ 60.001,00	\$ 65.000,00	\$ 325,00
15	\$ 65.001,00	\$ 70.000,00	\$ 350,00
16	\$ 70.001,00	\$ 75.000,00	\$ 375,00
17	\$ 75.001,00	\$ 80.000,00	\$ 400,00
18	\$ 80.001,00	\$ 85.000,00	\$ 425,00
19	\$ 85.001,00	\$ 90.000,00	\$ 450,00
20	\$ 90.001,00	\$ 95.000,00	\$ 475,00
21	\$ 95.001,00	\$ 100.000,00	\$ 500,00
22	\$ 100.001,00	\$ 200.000,00	\$ 600,00
23	\$ 200.001,00	\$ 300.000,00	\$ 900,00
24	\$ 300.001,00	\$ 400.000,00	\$ 1.200,00
25	\$ 400.001,00	\$ 500.000,00	\$ 1.500,00
26	\$ 500.001,00	\$ 600.000,00	\$ 1.800,00
27	\$ 600.001,00	\$ 700.000,00	\$ 2.100,00
28	\$ 700.001,00	\$ 800.000,00	\$ 2.400,00
29	\$ 800.001,00	\$ 900.000,00	\$ 2.700,00
30	\$ 900.001,00	\$ 1.000.000,00	\$ 3.000,00
31	\$ 1.000.001,00	\$ 2.000.000,00	\$ 6.000,00
32	\$ 2.000.001,00	\$ 3.000.000,00	\$ 9.000,00
33	\$ 3.000.001,00	\$ 4.000.000,00	\$ 12.000,00
34	\$ 4.000.001,00	\$ 5.000.000,00	\$ 15.000,00
35	\$ 5.000.001,00	\$ 6.000.000,00	\$ 18.000,00
36	\$ 6.000.001,00	\$ 7.000.000,00	\$ 21.000,00
37	\$ 7.000.001,00	EN ADELANTE	\$ 25.000,00

Art. 21.- BENEFICIO PARA NEGOCIO NUEVO.- Considerando la reactivación económica a nivel nacional producto de la crisis económica financiera derivada de la Pandemia COVID 19, a los nuevos emprendimientos y microempresarios de acuerdo a la segmentación del SRI, serán beneficiados en la exoneración durante el primer año de ejecución de la actividad.

Art. 22.- REDUCCIÓN DEL IMPUESTO POR PÉRDIDAS O DESCENSO EN LAS UTILIDADES.- Estas se aplicarán de acuerdo con lo establecido en el Art. 549 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 23.- DEL AUMENTO DEL PATRIMONIO.- En caso de aumento de patrimonio, cambio de propietario y/o accionistas, cambio de domicilio o de denominación del establecimiento, deberá ser comunicado de manera inmediata al Departamento de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), para su actualización en el respectivo catastro, asumiendo el contribuyente la responsabilidad legal ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), con su firma en el correspondiente formulario.

El funcionario competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), podrá efectuar las inspecciones del caso, con el fin de verificar los cambios notificados por el contribuyente.

Art. 24.- DE LA LIQUIDACIÓN.- En caso de liquidación de las actividades económicas que causen las obligaciones de los tributos materia de esta Ordenanza, deberá comunicarse a la Jefatura de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), dentro de treinta (30) días contados a partir de la finalización de las operaciones, cumpliendo el siguiente procedimiento:

1. Cancelación de valores adeudados y presentación de la copia de este comprobante;
2. Solicitud de finalización de actividad económica para eliminación del catastro; y,
3. Cese de actividades puestas a conocimientos al SRI,
4. Casos excepcionales que por situación fortuita o imposibilidad extrema (producto de enfermedad) no se ha cerrado la actividad económica en el SRI, es procedente la presentación de una **declaración juramentada o documentación que respalde lo indicado.**

Comprobado dicho caso se procederá a la cancelación de la inscripción, y a suprimir el nombre del catastro; de otro modo se entenderá que el negocio continúa hasta la fecha de su aviso.

Art. 25.- PAGO INDEPENDIENTE DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD.- El Impuesto a la Patente se deberá pagar durante el tiempo que se desarrolla la actividad o desde la obtención del Registro Único de Contribuyentes, tomando en consideración Art. 21 exoneración primer año.

En el caso que el contribuyente no hubiere notificado al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), dentro de los 30 días siguientes a la finalización de la actividad gravada, se considerará como ejercida, por lo cual el sujeto pasivo deberá pagar por Patente Anual, el valor establecido desde la fecha de finalización de la actividad hasta la fecha de notificación a la administración.

Sin embargo, de existir documentos que justifiquen plenamente que la actividad económica no fue ejercida, el sujeto pasivo pagará por concepto de Impuesto de Patente anual quince dólares (**USD. 15.00**) por cada año, desde la fecha de finalización de la actividad a la fecha de notificación de la administración.

Art. 26.- SUJETOS PASIVOS QUE

REALICEN ACTIVIDADES EN MÁS DE UN CANTÓN.- Todos los sujetos pasivos que funcionen en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), están obligados a pagar el Impuesto de Patente, sea que los establecimientos fueren principales, sucursales o agencias, y se les calculará el Impuesto en proporción al patrimonio que le corresponda al Cantón.

Art. 27.- DE LOS RECLAMOS.- En casos de errores en la determinación del Impuesto, el contribuyente tiene derecho a solicitar a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), la revisión del proceso de determinación y por ende la rectificación de la cuantía del Impuesto a que hubiera lugar, también podrá solicitar la exclusión de su nombre del Registro de Contribuyentes de este Impuesto, en los casos de enajenación, liquidación o cierre definitivo del negocio.

Art. 28.- POTESTAD VERIFICADORA Y CONTROL POSTERIOR.- La Administración Tributaria Municipal podrá verificar por todos los medios lícitos, expresados o no en la presente Ordenanza, en el momento que lo considere pertinente dentro de los plazos legales, las declaraciones realizadas por los contribuyentes, reservándose, en caso de surgir novedades, el ejercicio de todas sus facultades en los términos previstos en el Código Tributario y el COOTAD. La verificación se realizará principalmente a través de la verificación directa o física de las fuentes primarias, o del cruce de información con las bases de datos propias y de las fuentes externas.

Art. 29.- VENCIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN Y GESTIÓN DE COBRANZA.- La Administración Tributaria Municipal, mediante la gestión administrativa persuasiva procurará evitar que el Impuesto causado, determinado por declaración propia del sujeto pasivo o por determinación presuntiva de la Autoridad Tributaria, pero no pagados hasta el 31 de diciembre se declaren vencidos. A partir del 1 de enero del siguiente año se aplicará la gestión de cobranza coactiva para recuperar los derechos municipales, con los

respectivos mecanismos que la ley dispone para estos casos.

Art. 30.- DECLARACIÓN SUSTITUTIVA.- Si el sujeto pasivo realizare posteriormente a la declaración y pago de este tributo, una enmienda a los estados financieros que de alguna manera modificare el patrimonio declarado inicialmente, y más aún, si realizare una declaración sustitutiva del Impuesto a la Renta por este motivo; el contribuyente deberá inexcusablemente realizar la respectiva declaración sustitutiva de este Impuesto en la Administración Tributaria Municipal, dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que la realizó en el SRI, caso contrario estará sujeto a posteriores controles y verificaciones, y de ser el caso se reliquidarán los valores respectivos por las diferencias a favor del sujeto activo, y se le aplicarán los respectivos intereses multas y recargos.

Art. 31.- MULTA POR FALTA DE DECLARACIÓN.- Cuando al realizar actos de determinación, la Administración Tributaria Municipal comprobare que los sujetos pasivos del Impuesto de Patente no han presentado las declaraciones a las que están obligados, la sanción se aplicara mediante Resolución Administrativa de la Directora Financiera.

La sanción corresponderá a una multa pecuniaria del 5% sobre el impuesto causado más el valor de la emisión de tasa administrativa.

Art. 32.- RECARGOS.- La obligación tributaria que fue determinada por el sujeto activo, en todos los casos en que ejerza su potestad determinadora, causará un recargo del 20% sobre el impuesto causado conforme a lo establecido en el Código Tributario Codificado.

Art. 33.- SANCIÓN AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.- La Administración Tributaria Municipal, podrá hacer uso de las medidas necesarias contempladas en la Codificación del Código Tributario y demás Normas pertinentes para sancionar el incumplimiento de las

obligaciones tributarias y particularmente, podrá disponer la clausura temporal o definitiva del establecimiento o establecimientos respecto de los cuales no se hayan cumplido las obligaciones tributarias en forma oportuna.

Art. 34.- CLAUSURA.- Se procederá a la clausura del establecimiento, cuando los sujetos pasivos de este Impuesto incurran en uno o más de los siguientes casos:

1. Falta de declaración por parte de los sujetos pasivos, en las fechas y plazo establecidos, aun cuando la declaración no origine tributos;
2. No facilitar la información requerida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay);
3. Incumplimiento en el pago de Patentes y notificaciones realizadas por el Departamento de Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), sin perjuicio de la acción coactiva correspondiente;
4. Impedir a los funcionarios autorizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a efectuar las inspecciones o verificaciones tendientes al control del Impuesto de Patentes exhibiendo la información y documentos que les fueren solicitados;
5. Proporcionar falsa información a los funcionarios competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay); y,
6. Declararse en rebeldía, por hacer caso omiso a las citaciones realizadas por el Departamento de Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

Previo a la clausura el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a través de la Comisaría Municipal, notificará al sujeto pasivo, concediéndole un término de 8 días para que cumpla con las obligaciones tributarias y documentadamente justifique su incumplimiento, caso contrario se procederá a la clausura correspondiente.

Art. 35.- DESTRUCCIÓN DE SELLO.- La destrucción de sellos sin autorización y/o la oposición a la clausura, dará lugar a iniciar las acciones administrativas correspondientes por parte de la Comisaría Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), sanción que se determinará mediante resolución administrativa de la directora financiera y podrá ser pecuniaria y la clausura del local, que puede ir desde los cinco días hasta los treinta días.

Art. 36.- EXENCIONES.- Estarán exentos del Impuesto, parcial o totalmente, aquellos sujetos pasivos que los cuerpos legales pertinentes así lo señalan. De esta consideración, se disciernen los siguientes casos:

a) Los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano, es decir aquellos que cumplen, de acuerdo a la Ley de defensa del Artesano, las siguientes condiciones:

- 1.- La actividad la desarrollen personalmente como trabajadores manuales, maestros de taller, o artesanos autónomos.
- 2.- Estén debidamente calificados por la Junta Nacional de Defensa del Artesano.
- 3.- Que hubieren invertido en su taller implementos de trabajo, maquinarias y materias primas, en una cantidad no superior al veinticinco por ciento (25%) del capital fijado para la pequeña industria. Igualmente, se lo considera como artesano, al trabajador manual, aunque no haya invertido cantidad alguna en implementos de trabajo o carezca de operarios.

También se contemplarán las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en virtud de lo cual cumplirá con los siguientes requisitos adicionales:

- 1.- Mantener actualizadas su calificación por la Junta de Defensa del Artesano, e inscripción en el Registro Único de Contribuyentes.
- 2.- Prestar y vender exclusivamente los bienes y servicios a los que se refiere su calificación por parte de la Junta de Defensa del Artesano.

El Municipio podrá verificar e inspeccionar el cumplimiento de las condiciones de la actividad económica de los artesanos para fines tributarios.

Si la Administración Tributaria determinare que el contribuyente incumple con alguna de estas condiciones y requisitos establecidos, procederá a realizar la determinación tributaria correspondiente y ejecutará su cobro por el tiempo que hubiere infringido esta disposición; y notificará del particular a la Junta de Defensa del Artesano, para que proceda a dejar sin efecto la calificación otorgada.

Esta categoría de contribuyentes, sin excepción alguna, deberá obtener anualmente un certificado de exoneración tributaria, cuyo costo es de USD. 10.00

b) Se aplicarán las demás exenciones dispuestas en el Capítulo pertinente de la Codificación del Código Tributario.

Art. 37.- NORMAS SUPLETORIAS.- En todo lo que no estuviese prescrito en la presente Ordenanza se sujetará a las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Tributario Codificado, del Código de Comercio y Código Civil.

Art. 38.- DEROGATORIA.- Se deroga toda Norma Municipal que se oponga a la validez y vigencia de la presente Ordenanza.

Art. 39.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación de conformidad al artículo 324 del COOTAD.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno
**ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL
ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 03 de enero del 2022.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTE ANUAL DE TODA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), en dos Sesiones Extraordinarias, realizadas en los días miércoles 29 y jueves 30 de diciembre del año dos mil veintiuno, en primero y segundo debate respectivamente.

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

General Antonio Elizalde (Bucay), 04 de enero del 2022.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE**

PATENTE ANUAL DE TODA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), y; ordeno su **PROMULGACIÓN** en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno
ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 05 de enero del 2022.

El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que la presente **ORDENANZA REFORMATARIA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTE ANUAL DE TODA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, fue sancionada y firmada por el señor Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno, Alcalde del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), el día martes 04 de enero del año dos mil veintidós, y; ordenó su promulgación a través del Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Ordenanza Municipal No. 09 – 2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 287 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que solamente las instituciones de derecho público pueden financiarse con Tasas y Contribuciones Especiales establecidas por la ley;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone en el numeral 5 la competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales de crear, modificar o suprimir mediante Ordenanzas, Tasas y Contribuciones Especiales de mejoras;

Que, el artículo 6 de la Codificación del Código Tributario establece que los Tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y su destino hacia los fines productivos y de desarrollo nacional; atenderán a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 2 establece como objetivos: A) La Autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el marco de la unidad del Estado Ecuatoriano;

Que, el artículo 7 del COOTAD dispone la facultad normativa para el pleno ejercicio de su competencia, mediante la capacidad de dictar Normas de carácter general, a través de Ordenanzas, Acuerdos y Resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, en el artículo 57 del COOTAD se establece entre las atribuciones del Concejo Municipal la de regular mediante Ordenanza la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, en el artículo 172 del COOTAD se señala que los Gobiernos Autónomos Municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia;

Que, en el mencionado artículo clasifica los ingresos propios, como los que provienen de Impuestos, Tasas y Contribuciones Especiales de Mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos;

Que, en el artículo 225 del COOTAD, de los Ingresos Tributarios se señala al Capítulo II como el Capítulo básico a las Tasas;

Que, los Tributos son para los Entes Seccionales Autónomos fuentes para la obtención de recursos presupuestarios que permiten cumplir con las actividades a las que están obligados;

Que, la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta la Tasa de Habilitación y Control de Establecimientos Comerciales, Industriales y Cualquiera de Orden Económico que Opere en la Jurisdicción del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), fue aprobada por el Concejo Municipal el 30 de diciembre del año 2014, y; publicada en el Registro Oficial No. 456 del miércoles 11 de marzo de 2015;

Que, es necesario actualizar y armonizar La Ordenanza de Habilitación y Control de los locales comerciales e industriales vigente con el nuevo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere las disposiciones legales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPERE EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

Art. 1.- OBJETO DE LA TASA.- El objeto de la Tasa es para la habilitación o funcionamiento y control de establecimientos comerciales, industriales y cualquiera de orden económico que opere en la jurisdicción del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), de conformidad con los requisitos legales establecidos en la presente Ordenanza.

Art. 2.- DE LA EXIGIBILIDAD DE LA TASA.- La Tasa de Habilitación y Control es anual y deberá ser cancelada hasta el 31 de mayo de cada año. Las inspecciones municipales se efectuarán todos los meses del año según lo estime necesario la Administración Municipal.

Art. 3.- INSPECCIONES.- La Comisaría Municipal efectuará las inspecciones correspondientes de todos los locales o establecimientos comerciales, agrícolas, industriales o artesanales durante los primeros meses de cada año y dejará una boleta de notificación. De haberlo hecho, en dicha boleta constarán las situaciones que deben ser enmendadas en razón de las Ordenanzas Municipales vigentes.

Las observaciones realizadas deberán ser remediadas dentro del plazo determinado en la inspección que no podrá ser menor de quince días, ni mayor de noventa días. Vencido este plazo, la boleta de inspección pasará a la Comisaría Municipal para que imponga las sanciones correspondientes.

ART. 4.- CÁLCULO DE LA TASA DE HABILITACIÓN.- Toda realidad económica que

implique un costo, constituye materia imponible de la Tasa de Habilitación por concepto de permiso por cada establecimiento comercial o industrial que

una misma persona natural o jurídica fuese propietaria, se fijará de acuerdo a la siguiente tabla en consideración al tipo de actividad económica o comercial que realice:

CODIGO CLASE	DESCRIPCIÓN	VALOR EN DÓLARES
A	LOCALES DESTINADOS A LA VENTA DE PRODUCTOS PERECIBLES Y ALIMENTICIOS	
1	Comisariatos	100.00
2	Despensa	40.00
3	Tienda de abarrotes	15.00
4	Tiendas industriales	350.00
5	Cárnicos y/o embutidos	20.00
6	Frigoríficos	12.00
7	Avícolas	15.00
8	Mariscos	15.00
9	Lácteos	15.00
10	Frutas	10.00
11	Confitería	12.00
12	Tienda Naturista	20.00
13	Panaderías	20.00
14	Heladería y/o Pastelería	22.50
15	Pizzería y afines	15.00
16	Yogurt y afines	10.00
17	Insumos o productos veterinarios	15.00
18	Venta de Gallinas -Cuyes-Conejos etc.	10.00
19	Balanceados	30.00
20	Pañaleras	20.00
21	Artículos de Aseo	20.00
22	Otros de éste género no clasificados (vendedores alrededor del mercado)CARNES, PANELA,QUESO,FRUTA, LEGUMBRE, PAN)	10.00
B	LOCALES DESTINADOS A LA VENTA DE PRODUCTOS NO PERECIBLES	
23	Insumos agrícolas	70.00
24	Electrodomésticos	80.00
25	Mueblería	40.00

26	Plásticos	25.00
27	Seguridad Industrial y Edificaciones	40.00
28	Informática (equipos informáticos)	70.00
29	Indumentaria (vestuario, lencería, prendas de protección etc)	35.00
30	Repuestos en general	25.00
31	Repuestos reciclados	18.20
32	Ferretería	50.00
33	Boutique	30.00
34	Bazar	25.00
35	Calzado	20.00
36	Materiales de Construcción	100.00
37	Librería y/o papelería	20.00
38	Lubricantes, aceites, refrigerantes, etc.	20,00
39	Cincuentazos y afines	20,00
40	Venta de maquinarias y equipo agropecuario	80,00
41	Venta de bloques, ladrillos, figuras de piedra etc.	20,00
42	Venta al por mayor de Productos de Limpieza	40,00
43	Venta al por menor de Productos de Limpieza	20,00
44	Productos Agropecuarios	30,00
45	Otros de éste género no clasificado (vendedores alrededor del mercado) Ropa, Art. Ferrería, Calzado,	10,00
C	VENTA DE BEBIDAS Y ALIMENTOS PREPARADOS	
46	Bar y venta de bebidas alcohólicas	60.00
47	Picantería	20.00
48	Cevichería	20.00
49	Restaurante, chifas, Comedores, etc.	20.00
50	Asaderos	20.00
51	Batidos, Tostadas, jugos y afines	15,00
52	Local de Comidas Rápidas	20,00
53	Otros de este género no clasificados	25.00
D	TALLERES	
54	Mecánica automotriz	28.60
55	Electromecánico	20.80
56	Eléctrico	20.80
57	Metalmecánico	33.80

58	Enderezada y pintada	25.00
59	Cerrajería	20.00
60	Motocicleta, cuadrón y afines	15.80
61	Bicicleta	6.80
62	Reparación de electrodomésticos	20.80
63	Informática	20.80
64	Calzado	10.20
65	Indumentaria	36.40
66	Torno, soldadura, radiador etc	20.80
67	Soldadura	20.80
68	Radiador	20.80
69	Aluminio y vidrio	30.00
70	Joyería y/o Relojería	15.80
71	Estudios fotográficos	18.40
72	Otros de este género no clasificados	15.00
E	BELLEZA Y ESTÉTICA	
73	Salón de belleza, tratamientos capilares y otros	30.00
74	Gimnasio y aeróbicos	15.00
75	Peluquería /SPA	15.00
76	Otros de este género no clasificados	15.00
F	BODEGAS DESTINADAS A ALMACENAR PRODUCTOS	
77	Alimenticios	60.00
78	No perecibles	100.00
79	Inflamables	125.00
80	Productos Químicos no inflamables	100.00
81	Depósitos de gas doméstico	100.00
82	Depósitos de madera	50.00
83	Otros de este género no clasificados	50.00
G	SALUD	
84	Hospital	104.00
85	Subcentro	104.00
86	Clínica	104.00
87	Policlínico	100.00
88	Dispensario	60.00
89	Maternidad	80.00
90	Consultorio Médico	30.00

91	Consultorio odontológico	20.00
92	Laboratorio farmacéutico	35.00
93	Laboratorio de análisis clínico	30.00
94	Farmacia o botica	60.00
95	Clínica Veterinaria y afines	20.00
96	Otros de este género no clasificados	30.00
H	SERVICIOS PÚBLICOS	
97	Telefonía fija	100.00
98	Telefonía móvil	150.00
99	Otros de este género no clasificados (venta de celulares, accesorios y asesoría técnica, etc.)	30.00
I	SERVICIOS INFORMÁTICOS	
100	Cyber, cabinas telefónicas	35.00
101	Juegos de video	25.00
102	Ploteo de planos e impresiones	20.00
103	Otros de este género no clasificados	20.00
J	SERVICIOS PROFESIONALES, GREMIALES, FUNERARIOS Y OTROS EN GENERAL	
104	Oficinas destinadas a labores profesionales	25.00
105	Oficinas destinadas a labores gremiales	75.00
106	Funerarias	30.00
107	Lavanderías	20.00
108	Lubricación y mantenimiento de vehículos	30.00
109	Parqueos /Parqueaderos	30.00
110	Lavadoras de vehículos	25.00
111	Vulcanizadora	15.00
112	Alquiler de maquinaria	75.00
113	Otros de este género no clasificados	35.00
K	ARTE, CULTURA Y RECREACIÓN	
114	Centro de arte	60.00
115	Teatro	60.00
116	Cine	100.00
117	Recinto ferial	200.00
118	Sala para convención y/o exposición	100.00

119	Complejo recreativo	75.00
120	Sala para diversión formal	65.00
121	Peña	50.00
122	Discoteca	150.00
123	Karaoke	60.00
124	Club nocturno	200.00
125	Café-bar	20.00
126	Juegos de salón / billares o afines	20.00
127	Cabaret	200.00
128	Salas de Bailes /Eventos	65.00
129	Plaza de toros	200.00
130	Otros de este género no clasificados	110.00
L	HOTELERÍA Y TURISMO	
131	Hotel, motel, hostería y hostal	100.00
132	Residencial	60.00
133	Pensión	60.00
134	Motel	100,00
135	Salón de bebidas	50,00
136	Venta al por mayor de Bebidas Alcohólicas	100,00
137	Otros de este género no clasificados	60.00
M	COMUNICACIÓN SOCIAL	
138	Agencia de viajes y afines	120.00
139	Televisión / Tv. Cable	110.00
140	Radiodifusión	75.00
141	Diario	60.00
142	Servicio de Internet	110,00
143	Otros de este género no clasificados	55.00
N	PUBLICIDAD	
144	Agencias y locales de publicidad	50.00
145	Compañías de Representación u otras similares	125.00
146	Otros de éste género no clasificados	100.00
O	EDUCACIÓN	
147	Parvulario y Jardín de Infantes	55.00
148	Escuela	65.00
149	Colegio	75.00

150	Universidad e Instituto de educación superior	95.00
151	Jardín y escuela	75.00
152	Escuela y Colegio	85.00
153	Otros de este género no clasificados (Educación)	75.00
P	VENTA DE COMBUSTIBLES	
154	Gasolineras y estaciones de servicio	125.00
155	Otros de este género no clasificados	125.00
Q	SIN DESTINO Y OTROS SIN CLASIFICACIÓN PRE-ESTABLECIDA	
156	Ganadería, criadero de cerdos y granjas avícolas	100.00
157	Sin destino y otros sin clasificación pre-establecida	125.00
158	Otros de este género no clasificados	100.00
R	COOPERATIVAS DE TRANSPORTE	
159	Asociaciones, Cooperativas o Compañías de Tricicleros	20,00
160	Asociaciones, Cooperativas o Compañías de Moto taxis	40,00
161	Asociaciones, Cooperativas o Compañías de Camiones o camionetas	60,00
162	Colectivo, taxi en general y Afines	80.00
163	Otros de este género no clasificados	20.00
S	INDUSTRIAS, EMPRESAS, FINANCIERAS Y COMPAÑÍAS	
164	Productos perecibles y alimenticios	100.00
165	Productos no perecibles	150.00
166	Productos inflamables	250.00
167	De la construcción que utilicen materiales extraídos del suelo	250.00
168	Otros de éste género no clasificados	150.00
169	Canteras	200.00
170	Areneras	200.00
171	Banco, Mutualistas /Instituciones Financieras	250.00
172	Cooperativa de Ahorro y Crédito	150.00
173	Cooperativas de Seguros y afines	200.00

174	Compañías de telefonía móvil, fija y eléctrica	300.00
175	Courier	100.00
176	Comercialización de energía eléctrica	300.00
177	Otros de este género no clasificados	50.00

Para la obtención de la tasa de habilitación o permiso de funcionamiento deberá presentar pago del impuesto de patente.

Art. 5.- DE LAS BOLETAS DE NOTIFICACIÓN. La Comisaría Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), efectuará las inspecciones correspondientes de todos los locales o establecimientos comerciales, industriales o artesanales durante los primeros tres meses del año y dejará una boleta de notificación, de haberlo hecho en la indicada boleta constarán las situaciones que deben ser enmendadas en razón de la Ordenanza Municipal. Las observaciones realizadas deberán ser remediadas dentro del plazo determinado en la inspección que no podrá ser menor de quince días ni mayor de noventa.

Vencido el plazo la boleta de inspección pasará a la Comisaria Municipal, quien abrirá el expediente correspondiente, estableciendo cual es el incumplimiento del usuario y sancionando de acuerdo a la presente Ordenanza Municipal.

Art. 6.- EXENCIONES.- Están exentas de este permiso de funcionamiento todas aquellas personas naturales o jurídicas exentas del pago de la Patente Anual Municipal, quienes deberán solicitar su respectiva exoneración mediante la presentación del respectivo reclamo administrativo ante el Director (a) Financiero (a) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

Art. 7.- EVASION TRIBUTARIA.- Es el no pago Tasa de Habilitación y Control dentro del plazo de seis meses desde la fecha que es exigible la obligación.

Las personas naturales o jurídicas que deliberadamente oculten o no obtengan estos documentos se los consideran evasores de tributos municipales y como tales, se los sancionará con el triple del tributo evadido, independientemente del pago correspondiente. Valor que deberá ser cancelado en un plazo de 8 días.

Art. 8.- COACTIVA.- Si el contribuyente no cancelara los tributos evadidos, el Comisario Municipal enviará al Director (a) Financiero (a) una copia certificada de la providencia en la cual lo declara evasor de tributos, para que emita el respectivo Título de Crédito y pase a la jurisdicción coactiva debiendo incrementarse los valores correspondientes a la acción coactiva, determinados en la Ordenanza pertinente y más gastos procesales que determine la jurisdicción coactiva. Así como también si vencido todos los plazos y términos concedidos, y el sujeto pasivo no cumple con el pago de las multas serán enviadas por el Comisario al Director (a) Financiero (a) para que pase al área coactiva para su cobro.

Art. 9.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación de conformidad al artículo 324 del COOTAD.

Art. 10.- DEROGATORIA.- Queda derogada cualquier Ordenanza o Disposición Reglamentaria que sobre esta materia hubiese estado en vigencia y que se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el plazo no mayor a ciento veinte días la Dirección de Planificación conjuntamente con la Jefatura de Catastro y la Jefatura de Rentas realizarán un catastro de locales comerciales e industriales, el mismo que se deberá mantener permanentemente al día.

SEGUNDA.- En el plazo máximo de ciento veinte días la Dirección de Planificación conjuntamente con la Jefatura de Catastro y la Jefatura de Rentas, organizarán y elaborarán el registro de los bienes inmuebles en arrendamiento.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno
**ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO
ELIZALDE (BUCAY)**

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 03 de enero del 2022.
CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA REFROMATORIA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPERE EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), en dos Sesiones Extraordinarias, realizadas en los días miércoles 29 y jueves 30 de diciembre del año dos mil veintiuno, en primero y segundo debate respectivamente.

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).
General Antonio Elizalde (Bucay), 04 de enero del 2022.
De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPERE EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, y; ordeno su **PROMULGACIÓN** en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno
**ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL
ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 05 de enero del 2022.

El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que la presente **ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPERE EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**, fue sancionada y firmada por el señor Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno, Alcalde del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), el día martes 04 de enero del año dos mil veintidós, y; ordenó su promulgación a través del Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
GENERAL ANTONIO ELIZALDE
(BUCA Y)**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece: Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley (...);

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina: 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. 240 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 2 del Art. 264 ibídem, dispone que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales sin perjuicio de otras que determine la ley: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, referente a la facultad normativa expresa: Que para el pleno

ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los Concejos Municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de Ordenanzas, Acuerdos y Resoluciones (...);

Que, el Art. 57 del Código Orgánico en referencia establece entre las funciones del Concejo Municipal: Literal a) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de Ordenanzas Cantonales, Acuerdos y Resoluciones;

Que, la Ordenanza de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de la Zona Urbana y Rural, Producto de Errores de Medición o Cálculo, Cuyas Escrituras Difieren con la Realidad Física de Campo en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), fue aprobada por el Concejo Municipal el 08 de marzo del año 2018;

Que, la Primera Reforma a la Ordenanza de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de la Zona Urbana y Rural, Producto de Errores de Medición o Cálculo, Cuyas Escrituras Difieren con la Realidad Física de Campo en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), fue aprobada por el Concejo Municipal el 29 de junio del 2018;

Que, la Segunda Reforma a la Ordenanza de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de la Zona Urbana y Rural, Producto de Errores de Medición o Cálculo, Cuyas Escrituras Difieren con la Realidad Física de Campo en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), fue aprobada por el Concejo Municipal el 23 de noviembre del 2018;

Que, mediante oficio No. 140-JMBM-JACM-GADMGAE-2021, de fecha

General Antonio Elizalde (Bucay), el señor Jefe de Avalúos y Catastros informa al señor Alcalde del Cantón que en lo referente a los porcentajes de Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), establecidos en la Ordenanza vigente están siendo mínimos ya que mientras mayor área menor va siendo el porcentaje del ETAM, llegando al caso de porcentajes mínimos de 0.19 %, en otros casos llegan el máximo ETAM a 6.00 m², siendo una incomodidad a los usuarios tener que realizar trámites de regularización de áreas por superficies mínimas, comparándonos con cantones vecinos que tienen el ETAM establecido en porcentajes de 10%, 15% y 20%, y;

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

E X P I D E:

LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)

Artículo 1. - Sustitúyase los literales a), b), c), d) y e) del Art. 5 por los siguientes:

- a)** Para predios que se encuentren en la zona urbana el ETAM será del 15%.
- b)** Para predios que se encuentren fuera del área urbana el ETAM será del 20%.

Artículo 2.- Sustitúyase el numeral 8 del Art. 10 por el siguiente:

8. Declaración Juramentada del interesado realizada ante Notario Público en la que se declare bajo juramento de ley, que con la regularización de excedentes de terreno que se encuentren con superficies mayores a las establecidas en las escrituras y que están solicitando al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), no se perjudica a ninguno de sus colindantes del predio a regularizar, a terceros ni al GAD Municipal, en cuyo instrumento público se hará constar la ubicación, linderos y cabida del predio sobre el cual recae el área a regularizarse.

Artículo 3.- Elimínese el Art. 3 que contiene la sustitución del Art. 14 de la Reforma a la Ordenanza de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de la Zona Urbana y Rural, Producto de Errores de Medición o Cálculo, Cuyas Escrituras Difieren con la Realidad Física de Campo en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), aprobada el 29 de junio del 2018.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Reforma de la Ordenanza de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de la Zona Urbana y Rural, Producto de Errores de Medición o Cálculo, Cuyas Escrituras Difieren con la Realidad Física de Campo en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y se publicará conforme a lo establecido en primer inciso reformado del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Ing. Eliecer Gregorio Rodríguez Mancheno
**ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL
ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)**

Ab. Kléber Cerezo Loor
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 27 de diciembre del 2021.

CERTIFICO: Que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), en dos Sesiones Extraordinarias realizadas en los días miércoles 22 y jueves 23 de diciembre del año dos mil veintiuno, en primero y segundo debate respectivamente.

Ab. Kléber Cerezo Loor
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).
General Antonio Elizalde (Bucay), 28 de diciembre del 2021.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA**

URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y), y; ordeno su **PROMULGACIÓN** en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ing. Eliecer Gregorio Rodríguez Mancheno
**ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL
ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)**

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 29 de diciembre del 2021.

El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)**, fue sancionada y firmada por el señor Ing. Eliecer Gregorio Rodríguez Mancheno, Alcalde del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), el día martes 28 de diciembre del año dos mil veintiuno, y; ordenó su promulgación a través del Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Ab. Kléber Cerezo Loor
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**