



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social (...). Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada, conforme lo determina el primer inciso del artículo 1 de la Constitución de la República. La mencionada Constitución de la República, dentro de las competencias exclusivas que les otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales se encuentra la de formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales del cantón.

En virtud de aquello, es deber y responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales realicen las actualizaciones de los impuestos prediales cada bienio de acuerdo a las actualizaciones de la valoración predial, de acuerdo a lo instituido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La norma tributaria, concordante con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los gobiernos municipales tienen la facultad de la administración tributaria predial dentro del cantón; en ese marco la administración que debe generar bienestar a la colectividad mediante la provisión de la obra pública a favor de la ciudadanía y del desarrollo de la comunidad; debe formar y administrar la determinación y recaudación del impuesto tanto de los predios urbanos como rurales.

En ese marco la propuesta del proyecto de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana tiene como objeto servir de orientación y apoyo al gobierno municipal del cantón Mocache para que instituya las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista como derecho positivo de la entidad municipal a favor del servicio público local, en el cumplimiento de la disposición constitucional y legal. En lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor predial y la actualización del valor de la propiedad urbana, considerando que este valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

Proveída la actualización del avalúo y del catastro, la emisión de los impuestos prediales y sus adicionales es inminente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el cual se establece que el valor de la propiedad se determina mediante la suma del valor del suelo y el de las construcciones que hayan edificado en el mismo.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores de los terrenos y construcciones del cantón Mocache se elabora la presente ordenanza en concordancia a lo establecido en la Ley.

En vista de que desde el año 2003, no se había actualizado el catastro predial urbano para el cobro del impuesto predial; la actual administración municipal del periodo 2019-2023; a través del contrato de consultoría con la empresa SuperGold S.A., en el presente semestre del año 2021, ha realizado la actualización del catastro predial urbano del cantón Mocache; conforme la normativa técnica y jurídica para el efecto.

Por los motivos anteriormente expuestos, la vigente Ordenanza de formación, administración, determinación y recaudación del impuesto de la propiedad urbana, se caracteriza de valores unitarios por metros cuadrados de construcción por tipologías que determinan los avalúos prediales que regirá en el periodo bienio 2022-2023 en la zona urbana del cantón Mocache.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

CONSIDERANDO:

Que, el primer inciso del Art. 1 de la Constitución de la República, determina que: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social (...) Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

Que, el numeral 15 del Art. 83 de la Constitución de la República, determina que: Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social y pagar los tributos establecidos por la ley;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República, establece que dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República, determina que: Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República y el Código Tributario en los Arts. 4 y 5, establecen los principios que imperan el régimen tributario del Ecuador, en lo que se insertan los diferentes tributos del Estado;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República, determina 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, el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

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 literal i) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el literal b) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: Al concejo municipal le corresponde: “Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. (...);

Que, el primer inciso del Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanza el cobro de sus tributos;

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye que: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que, el Art. 495 del Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina 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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

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 del Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina 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, mediante Registro Oficial No. 764 de fecha 10 de julio de 2020, se publica el Acuerdo Ministerial 017-2020, en el cual el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expide la Norma técnica para formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración;

Que, mediante Registro Oficial No. 166 de fecha 23 de enero de 2018, se publica la Ordenanza Reformatoria que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos en el Cantón Mocache, para el Bienio 2018-2019; y,

Que, conforme los principios constitucionales y legales del régimen tributario; así como lo determinado en el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es necesario actualizar el Impuesto Predial Urbano, para el bienio 2022-2023, así como establecer procedimientos que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial del Cantón Mocache.

En ejercicio de las atribuciones que confieren los Arts. 240 de la Constitución de la República, 53, 57, los literales a) y b), 60, 492, 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

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

CAPITULO I DEFINICIONES GENERALES



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Art. 1. DEFINICIÓN DE CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2. FORMACIÓN DEL CATASTRO. - Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del Cantón Mocache, deberán estar registrados en el catastro inmobiliario y ser objeto de avalúo. El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el Cantón.

El catastro predial urbano es el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados. El cantón Mocache dentro de su jurisdicción tiene la clasificación administrativa catastral en zonas urbanas.

Art. 3. EL REGISTRO INMOBILIARIO CATASTRAL. - El registro de información inmobiliaria catastral para el avalúo predial, estará contenido en los anexos que forman parte de la presente Ordenanza y que corresponden a lo siguiente:

- a) Las Fichas Catastrales con los datos indicados en el Acuerdo ministerial 017-2020
- b) La Tabla del Valor del Suelo a regir en el bienio
- c) El Plano de Zonas según su valor
- d) El Plano de Localización Relativa (Zonas Homogéneas), relacionado con el Plano de Valor del Suelo Bienio 2022-2023
- e) El Plano de sectorización Catastral
- f) Cuadros de Coeficientes de Afectación por Factores

Art. 4. FICHA CATASTRAL. - La ficha catastral es un documento físico o digital en donde se registran los datos estadísticos de la propiedad, según los diseños, de acuerdo al régimen de propiedad.

Las fichas catastrales contendrán datos que se dividirán en tres grupos:

- a) Datos para el cálculo del avalúo de la propiedad;
- b) Datos para la recaudación de tributos; y,
- c) Datos para fines estadísticos.

Art. 5. DOMINIO DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. - Comprende dos momentos:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en las **NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS — RURALES Y AVALÚOS DE BIENES; OPERACIÓN Y CÁLCULO DE TARIFAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTROS.**

Componente de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3	Bloque	Piso	Unidad
								3	3	3

Los propietarios o poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como el acceso a los inmuebles, y dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta, que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Art. 7. COMPONENTES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - El Catastro Multifinalitario está compuesto por los siguientes componentes.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

a) Componente económico. - Los elementos básicos son:

- Valor del suelo
- Valor de las construcciones

b) Componente físico. - Los elementos mínimos son:

- Predio.
- Construcción
- Obras complementarias o mejoras.
- Vivienda.

c) Componente jurídico. - Los datos esenciales de caracterización son:

- Datos del propietario, poseedor, posesionario
- Datos copropietarios (s) en derechos y acciones
- Tenencia.

d) Componente temático.

Art. 8. DESLINDE PREDIAL. - Las actividades de deslinde predial catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa la notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o poseedores de los bienes colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles de entidades del sector público, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas actividades.

CAPITULO II PROCEDIMIENTOS Y SUJETOS

Art. 9. SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocache.

Art. 10. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, 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 Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón Mocache.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Art. 11. VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos considerados en el Art. 495 del COOTAD:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o 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”.

CAPITULO III

PROCESO TRIBUTARIO, IMPUTACIÓN, PAGOS PARCIALES, SANCIONES TRIBUTARIAS, CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS, INTERESES POR MORA TRIBUTARIA

Art. 12. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos habilitantes según requeridos por el GAD Municipal.

Art. 13. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal, ordenará a la Unidad de Rentas e Inquilinato Municipal o



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero Municipal, Registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Unidad de Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 14. 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. 15. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 16. NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera Municipal notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 17. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 18. 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.

Art. 19. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocache, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mocache enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20. IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 21. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del COOTAD;

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 22. VALOR DE LA PROPIEDAD. -

A) VALOR DE TERRENOS.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en el área urbana del Cantón.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón, resultado con



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

los que permite establecer los sectores homogéneos del área urbana. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de lotes o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes o por sectores homogéneos.

CUADRO DE DÉFICIT Y COBERTURA

MATRIZ DE PONDERACIÓN URBANA DEL CANTÓN MOCACHE												
Numero Manzana	Vías Uso	Material Via	Energía Electric	Agua	Alcantar	Aceras	bordillo	Red teléfono	Recolec basura	Aseo calles	Cobertura	Déficit
49	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,00%	0,00%
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,00%	0,00%
28	1	1	0,985	1	1	1	1	1	1	1	98,50%	1,50%
	1	1	1	1	1	1	1	0,96	1	1	96,00%	4,00%
26	1	1	0,985	1	1	1	1	0,96	1	1	94,56%	5,44%
	0,85	1	1	1	1	1	1	1	1	1	85,00%	15,00%
31	1	0,88	1	1	1	1	1	0,96	1	1	84,48%	15,52%
	1	0,88	1	1	0,82	1	1	1	1	0,97	70,00%	30,00%
44	0,85	1	1	1	0,82	1	1	1	1	1	69,70%	30,30%
	0,85	0,88	1	1	1	0,97	0,95	0,96	0,92	1	60,88%	39,12%
25	0,85	1	1	1	0,82	0,97	0,95	0,96	1	0,97	59,81%	40,19%
	1	0,88	0,985	0,82	0,82	0,97	0,95	0,96	1	0,97	50,01%	49,99%
58	1	0,88	0,985	0,82	0,82	1	1	0,96	0,92	0,97	49,93%	50,07%
	0,85	0,88	0,985	0,82	0,82	0,97	0,95	0,96	0,92	0,97	39,11%	60,89%

En atención a este literal apruébese el plano del valor del suelo bienio 2022- 2023

Del valor base que consta en el plano del valor del suelo, se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro de Coeficientes de Modificación por Indicadores.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

TABLA DE COEFICIENTES DE AFECTACIÓN.

COEFICIENTES DE AFECTACIÓN FACTORIAL POR INDICADORES		
FACTOR CONDICIONANTE:	RANGO FACTORIAL	
	INFERIOR	SUPERIOR
INFRAESTRUCTURA BÁSICA:		
Abastecimiento de Agua	0.825	1.000
Alumbrado Publico	0.940	1.000
Recolección de basura	0.965	1.000
Aseo de calles	0.965	1.000
Comunicación	0.960	1.000
Eliminación de excretas	0.985	1.000
Energía Eléctrica	0.985	1.000
Vías Uso	0	1.000
Vías de calzada	0.830	1.000
Otras vías de acceso	0	1.000
Aceras	0.930	1.000
Bordillos	0.950	1.000
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE:		
Localización del lote en la manzana	0.950	1.000
Nivel del terreno	0.980	1.000
Tipo de terreno	0.980	1.000
Forma poligonal del predial	0.980	1.000
Topografía	0.980	1.000
Tamaño	0.300	1.000
Uso del suelo:	1.000	1.250

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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.

TABLA VALORATIVA

TABLA DE ZONAS VALORATIVA		
	Primera categoría	\$ 40.00
	Segunda categoría	\$ 20.00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

	Tercera categoría	\$ 15.00
	Cuarta categoría	\$ 12.00
	Quinta categoría	\$ 10.00
	Sexta categoría	\$ 8.00

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente formula

$$[VS] = (At) \times (PUBs) \times (SB) \times (CS) \times (CUS) \times (CVU) \times (CFrent) \times (CFond) \times (CFPT)$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = Área del terreno, en m2

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

[(SB)] = Coeficiente de modificación Servicios básicos.

[(CS)] = Coeficientes de modificación de las características Características del suelo.

[(CUS)] = Coeficientes Uso del suelo

[(CVU)] = Producto de los coeficientes de las características Vías de uso

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

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

[(CFPT)] = Coeficientes de modificación de Factor de proporción por tamaño

B) VALOR DE EDIFICACIONES. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la matriz de la valoración de edificaciones que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS												
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE												
TIPO LOGI A	CATEGORÍA DE EDIFICACIÓN	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS										AÑOS DE VIDA ÚTIL SEGÚN ESTRUCTURA
		ESTRUCTURA - COLUMNAS	VIGAS Y CADENAS	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PAREDES	CUBIERTA	INST. ELÉCTRICAS	INST. SANITARIAS	ACABADOS	MEJORAS	VALOR DEL M2	
T-1	POPULAR-CAÑA	CAÑA MADERA	CAÑA MADERA	NO TIENE	CAÑA MADERA	CAÑA - ZINC - PALMA / PAJA -NO	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$37,95	50



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

						TIENE						
T - II	POPULAR MIXTA METÁLICA	HORMIGÓN - METAL	MADERA COMÚN	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	MADERA - ZINC	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - COMÚN - 1 BAÑO	NO TIENE	NO TIENE	\$139,18	50
T - III	ECONÓMICA -BLOQUE TRABADO	NO TIENE	NO TIENE	BLOQUE- LADRILLO	BLOQUE- LADRILLO	STEEL PANEL / GALVALUM EN - ZINC	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$102,66	50
T - IV	ECONÓMICA	MIXTO (METAL HORMIGÓN)	HIERRO	NO TIENE	BLOQUE- LADRILLO	HIERRO - ABESTO- ZINC	TUBERÍA EXTERIOR ALAMBRE EXTERIOR	EMPOTRADO AA PP - COMÚN - MEDIO BAÑO - 1 BAÑO	ECONÓMICO - NO TIENE	NO TIENE	\$227,55	100
T - V	RESIDENCIAL HASTA 2 PISOS	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE- LADRILLO	FERROCEMENTO - ABESTO CEMENTO - LOSA DE HORMIGÓN - STEEL PANEL / GALVALUM EN - ZINC	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - MEDIO BAÑO - 1 BAÑO	BUENO	NO TIENE	\$266,83	100
T - VI	RESIDENCIAL -COMERCIAL HASTA 3 PISOS	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE- LADRILLO	METAL ESTIL PANEL- LOSA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS	BÁSICO TRADICIONAL - NO TIENE	TIENE	\$404,90	100
T - VII	PRIMERA CLASE DE 1 A 3 PISOS	HORMIGÓN ARMADO	MADERA PROCESADA FINA	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	HIERRO - ABESTO/CEMENTO- LOSA - TEJA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS - 4 BAÑOS	LUJO BUENO	TIENE	\$578,80	100
T - VIII	EDIFICIO 4 O MAS PISOS	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE	HIERRO - ABESTO/CEMENTO- LOSA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS - 4 BAÑOS	LUJO BUENO	TIENE	\$310,67	100
T - IX	GALPÓN	MIXTO (METAL HORMIGÓN)	HIERRO	NO TIENE	METAL / MALLA	METAL ESTIL PANEL - ZINC	SOBREPUESTO A - TUBERÍA EXTERIOR - ALAMBRE EXTERIOR	EMPOTRADO AA PP - COMÚN - MEDIO BAÑO	NO TIENE	TIENE	\$211,08	100
T - X	EN CONSTRUCCIÓN	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HIERRO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$90,90	100
T - XI	EN CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HIERRO	NO TIENE	BLOQUE- LADRILLO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$128,07	100
T - XII	POPULAR MIXTA MADERA	CAÑA MADERA	MADERA COMÚN	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	MADERA - ZINC - STEEL PANEL / GALVALUM EN	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - COMÚN - 1 BAÑO	NO TIENE	NO TIENE	\$83,51	50

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de la construcción, a los que se les asignaran los índices de participación.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación del año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio o instalación. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará la siguiente formula:

$$VC = [A \times (PU \text{ tip Const}) \times F. \text{ uso} \times F. \text{ Depreciación} \times F. \text{ conservación} \times F. \text{ acabado}]$$

En donde:

VC = Valor total de la Construcción

(A) = Área de la edificación en m²

(PU tip Const) = Precio unitario base de la edificación en m² (en función de la tipología)

F. uso = Factor uso de la edificación

F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción según la tipología)

F. cons = Factor del estado de conservación

F. ac = Factor acabados

F. mejoras = sumatorias mejoras

FACTOR DE DEPRECIACIÓN.

$$Fd = (1 - [(Ac/Vt) + (Ac/Vt)^2] \times 0,5)$$

En donde:

Fd = Factor de depreciación

Ac: Año de construcción

Vt: Tiempo de vida útil

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

CONSERVACIÓN		
Nº	ESTADO	FACTOR
1	BUENO	0.95
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.65
4	OBSOLETO	0.10
5	MUY BUENO	1.00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

FACTOR DE ACABADOS

FACTOR DE ACABADOS		
Nº	ACABADO	FACTOR
1	LUJO	1.42
2	BUENOS	1.00
3	ECONÓMICOS	0.80
4	BÁSICO - TRADICIONAL	0.70
5	NO TIENE	0.65

- C) **Obras complementarias o mejoras.** - Los datos esenciales de caracterización son: • Tipo de obra o mejora • Material • Área • Estado

MEJORAS		
NOMBRE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO DÓLARES
ASADERO O BBQ	M2	50
ASCENSOR	UNIDAD	20000
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED NATURAL	M2	100
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED SINTÉTICO	M2	50
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	M2	8
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	M2	35
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	300
CERRAMIENTO DE ADOBE	M2	15
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	M2	90
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	M2	40
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	M2	25
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	M2	50
CISTERNA	UNIDAD	950
JARDINES	M2	80
MONTACARGAS	UNIDAD	500
MURO DE PIEDRA	M3	40
PISCINA CUBIERTA	M2	400
PISCINA DESCUBIERTA	M2	300
PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	UNIDAD	600
PORTÓN AUTOMÁTICO DE MADERA - HIERRO	UNIDAD	700
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE MADERA	UNIDAD	35
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE METAL	UNIDAD	125
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	UNIDAD	15
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	UNIDAD	80



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

MEJORAS		
NOMBRE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO DÓLARES
RESERVORIO	UNIDAD	600
SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	UNIDAD	20
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	500
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	UNIDAD	20
SISTEMA DE TRANSMISIÓN	UNIDAD	500
SISTEMA DE TRASMISIÓN SATELITAL	UNIDAD	450
SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA	UNIDAD	30
SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	300
TANQUE DE AGUA	UNIDAD	20
TENDAL ENCEMENTADO	M2	30

Art. 23. AVALUÓ COMERCIAL TOTAL DEL PREDIO. - determinado los valores individuales del suelo y de construcciones de forma separadas e individualmente de los predios intervenidos en el estudio catastral urbano, cumpliendo el establecido en el Art. Del COOTAD, se determinará en valor de la propiedad mediante la suma aritmética de los avalúos del terreno más el de las construcciones.

$$AC = A. \text{ suelo} + A. \text{ edificación} + \text{sumatoria de mejoras}$$

En donde:

AC = Avalúo Comercial del predio.

A. Suelo = Avalúo del Suelo.

A edificación = Avalúo de la edificación

Art. 24. CASOS ESPECIALES. - en casos especiales se aplicarán los siguientes factores de variación de precios del suelo en los sectores urbanos:

- Valoración por medio de estudio tasación y cuantía de compraventa. - si dentro del perímetro urbano los propietarios no se encontraran conforme con el valor por metro cuadrado de suelo aprobado por el concejo cantonal, se determinará el valor real de acuerdo al estudio de tasación realizados por profesionales particulares o en su defecto por medio de las cuantías de las compraventas. Art. 526.1; 561.15 literal C. del COOTAD.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- b) Áreas urbanas en zona de riesgo. - el gobierno autónomo descentralizado del Cantón Mocache tomara todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamiento ilegales acorde lo expresado en el Art. 458 del COOTAD.

Art. 25. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Art. 504 del COOTAD.

Art. 26. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa Impositiva progresiva, calculado sobre el valor de la propiedad.

TARIFA IMPOSITIVA PROGRESIVA SEGÚN EL RANGO DE AVALUOS			
Nº	DESDE	HASTA	TARIFA
1	0	10000	
2	10001	15000	0,25
3	15001	20000	0,5
4	20001	25000	0,75
5	25001	30000	1
6	30001	35000	1,25
7	35001	40000	1,5
8	40001	45000	2
9	45001	50000	2,5
10	50001	60000	3
11	60001	EN ADELANTE	3,5

Art. 27. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 28. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD que señala: "Impuesto a inmuebles no edificadas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificadas o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación”.

Las zonas de promoción inmediata las definirá el GAD Municipal mediante ordenanza.

Art. 29. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - los recargos a los solares no edificados, se aplicará el Art. 507 del COOTAD que señala: “Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones de acuerdo a la clasificación de zonas urbanas.

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general”.

Art. 30. LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD en el Art. 505: “Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral 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. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos”.

Art. 31. 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 lo que establece el COOTAD en el Art. 506: “Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno”; y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

Las zonas urbano-marginales las definirá el GAD Municipal mediante ordenanza.

Art. 33. ÉPOCA DE PAGO. - Según el Art. 512 del COOTAD sobre: “Pago del Impuesto. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”.

El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 34. VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 35. DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES GENERALES:

DISPOSICIÓN PRIMERA. - La presente Ordenanza regirá dentro del cantón Mocache.

Corresponderá a la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal el levantamiento catastral y la determinación del avalúo general de la propiedad urbana, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley y en las Ordenanzas. De sus resoluciones se podrá apelar al Alcalde y las de éste al Concejo.

Dicho Departamento obtendrá, procesará y actualizará los datos necesarios para la planificación, ejecución y administración municipales.

DISPOSICIÓN SEGUNDA. - A base del avalúo que efectuará el Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, la Dirección Financiera Municipal emitirá los títulos de crédito y cartas de pago, a través del Departamento de Recaudaciones, para el cobro de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras que deben recaudarse conjuntamente con el impuesto al predio urbano.

El Unidad de Avalúos y Catastros Municipal elaborará y remitirá a la Dirección Financiera el padrón de contribuyentes.

La información y evaluación de sistemas, así como el uso de datos estadísticos, estarán a cargo del Unidad de Avalúos y Catastros Municipal.

DISPOSICIÓN TERCERA.- Cuando los propietarios o poseedores de predios no incorporados al catastro, sin excepción, tendrán obligación de comunicar a la oficina del Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

valor de las mejoras, con el fin de que dichas entidades incorporen esos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble.

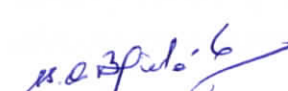
DISPOSICIÓN CUARTA. - Cuando por causas imputables al propietario o al poseedor del inmueble, como la de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo las actividades catastrales, que resulten necesario para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar su actual valor catastral correspondiente, el responsable catastral valorará o actualizará presuntivamente el valor del inmueble, en base a los elementos que se disponga.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, a los veintiséis días del mes de noviembre del dos mil veintiuno.


María Cristina Holguín de Andrade

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE.**




Ab. Carlos Bustamante Goya
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023**”, que antecede, fue discutida y aprobada por el I. Concejo de Mocache en las Sesiones: Ordinaria del 15 de noviembre del 2021 y Extraordinaria del 26 de noviembre del 2021, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 29 de noviembre del 2021.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Ab. Carlos Bustamante Goya
Ab. Carlos Bustamante Goya.
SECRETARIO GENERAL.



VISTOS: En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023”**, por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada.

Mocache, 03 de diciembre del 2021.

Maria Cristina Holguín de Andrade
Maria Cristina Holguín de Andrade.



**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

SECRETARIA DEL I. CONCEJO.- Mocache, 03 de diciembre del 2021.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023”**, la señora María Cristina Holguín de Andrade, Alcaldesa del Gobierno Municipal de Mocache, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.- Lo Certifico:

Ab. Carlos Bustamante Goya
Ab. Carlos Bustamante Goya.
SECRETARIO GENERAL





PROYECTO:

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

MAPA:

CLASIFICACIÓN DE ZONAS URBANAS DEL CANTÓN MOCACHE

ZONAS URBANAS

- ZONA URBANA MARGINAL
- ZONA CONSOLIDADA URBANA
- MANZANAS URBANAS
- ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ESCALA PROYECTADA

1:14000

Gobierno Autónomo Descentralizado de Mocache



MARÍA CRISTINA ALCALDESA

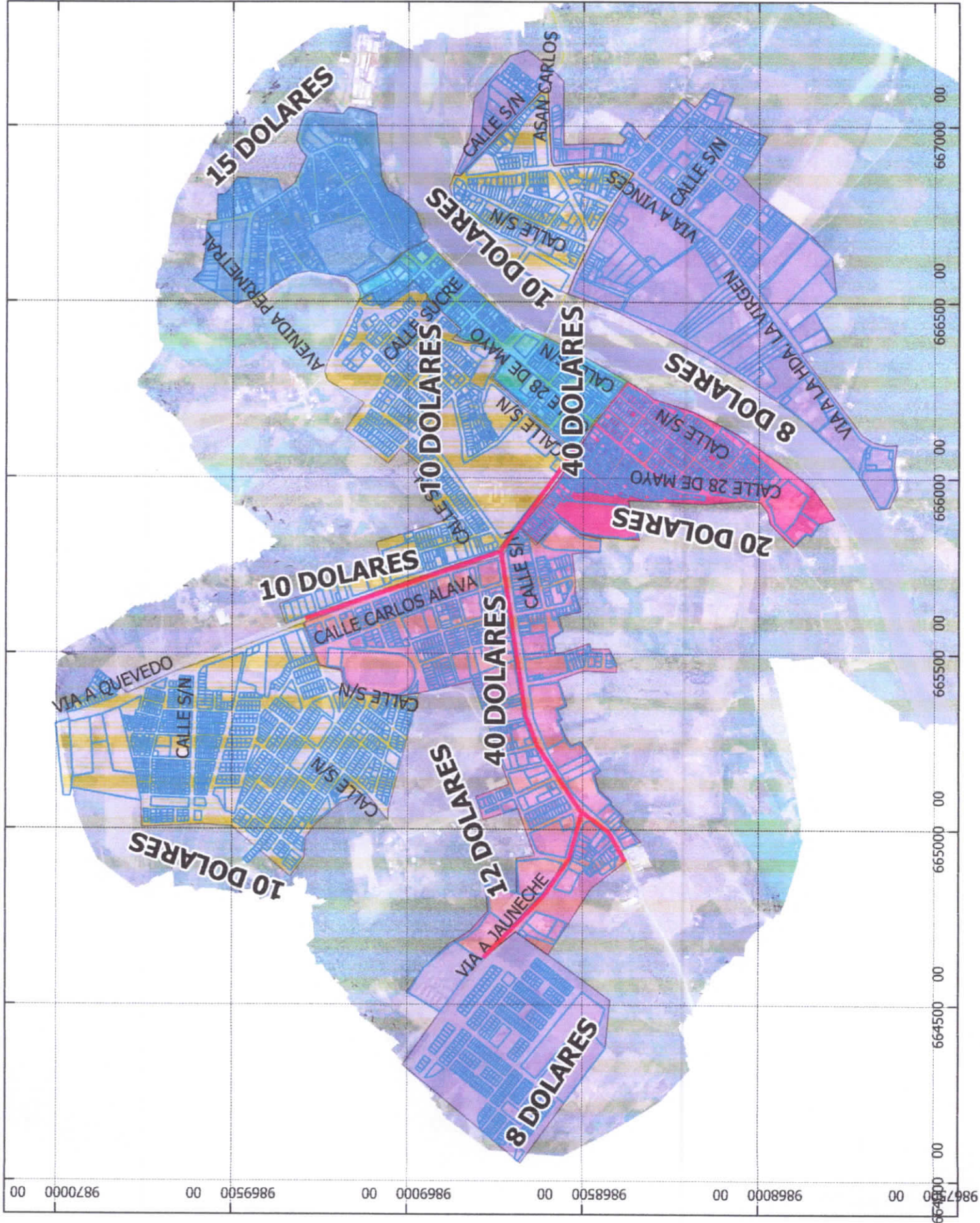
REVISADO POR:

ING. PEDRO CHICA

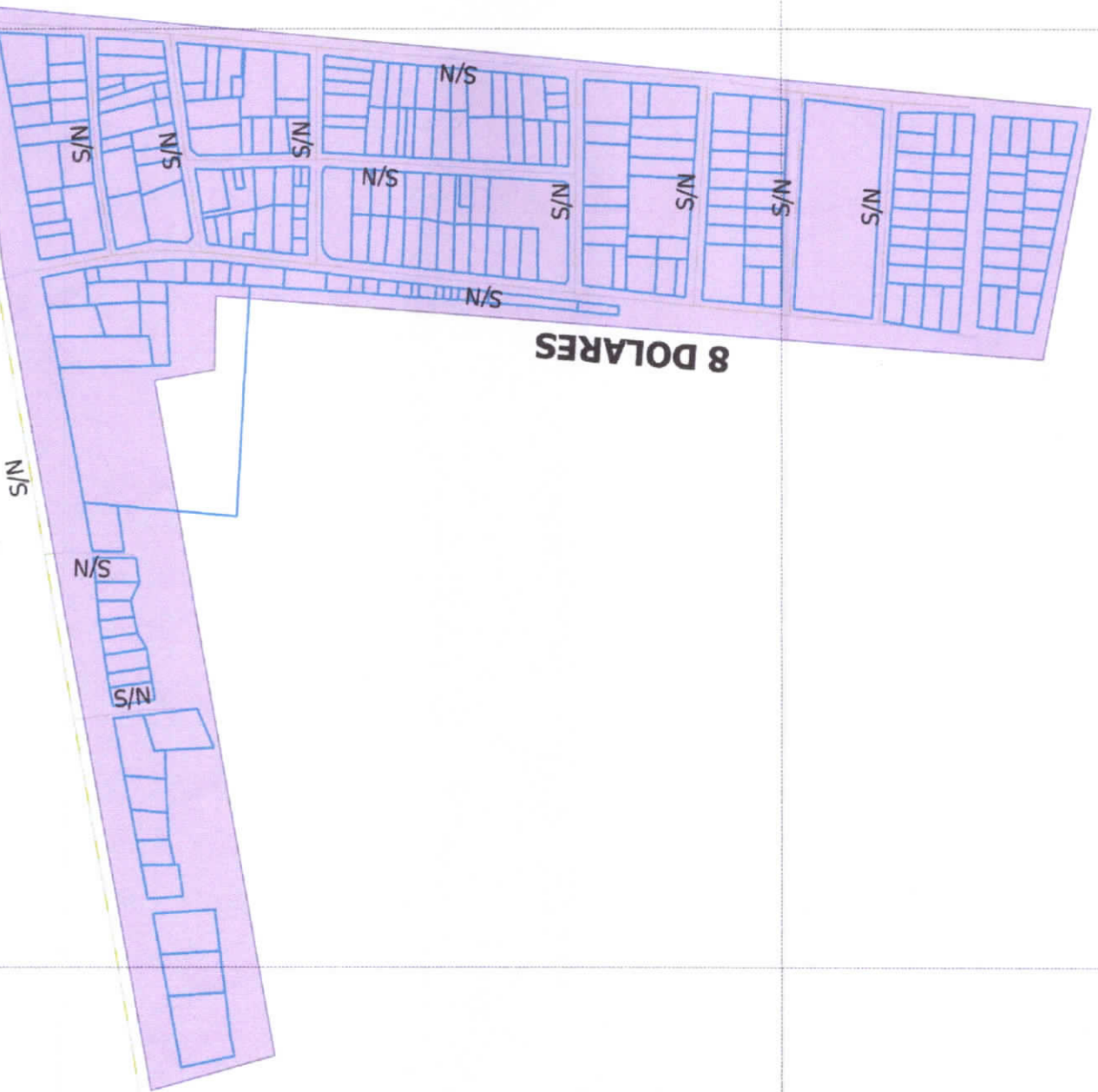
APROBADO POR:

ATT. CAMILO LIMONES

JULIO 2021



Vía Quevedo- El Empalme



PROYECTO:
"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECALCULACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023"

MAPA:
CLASIFICACIÓN DE ZONAS URBANAS DEL CANTÓN MOCACHE

ZONAS URBANAS

- ZONA URBANA MARGINAL
- ZONA CONSOLIDADA URBANA
- MANZANAS URBANAS
- ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ESCALA PROYECTADA
1:3500

Gobierno Autónomo
Descentralizado de Mocache



MARIA CRISTINA
ARCE
Administradora 2019-2023

REVISADO POR:

ING. PEDRO CHICA

APROBADO POR:

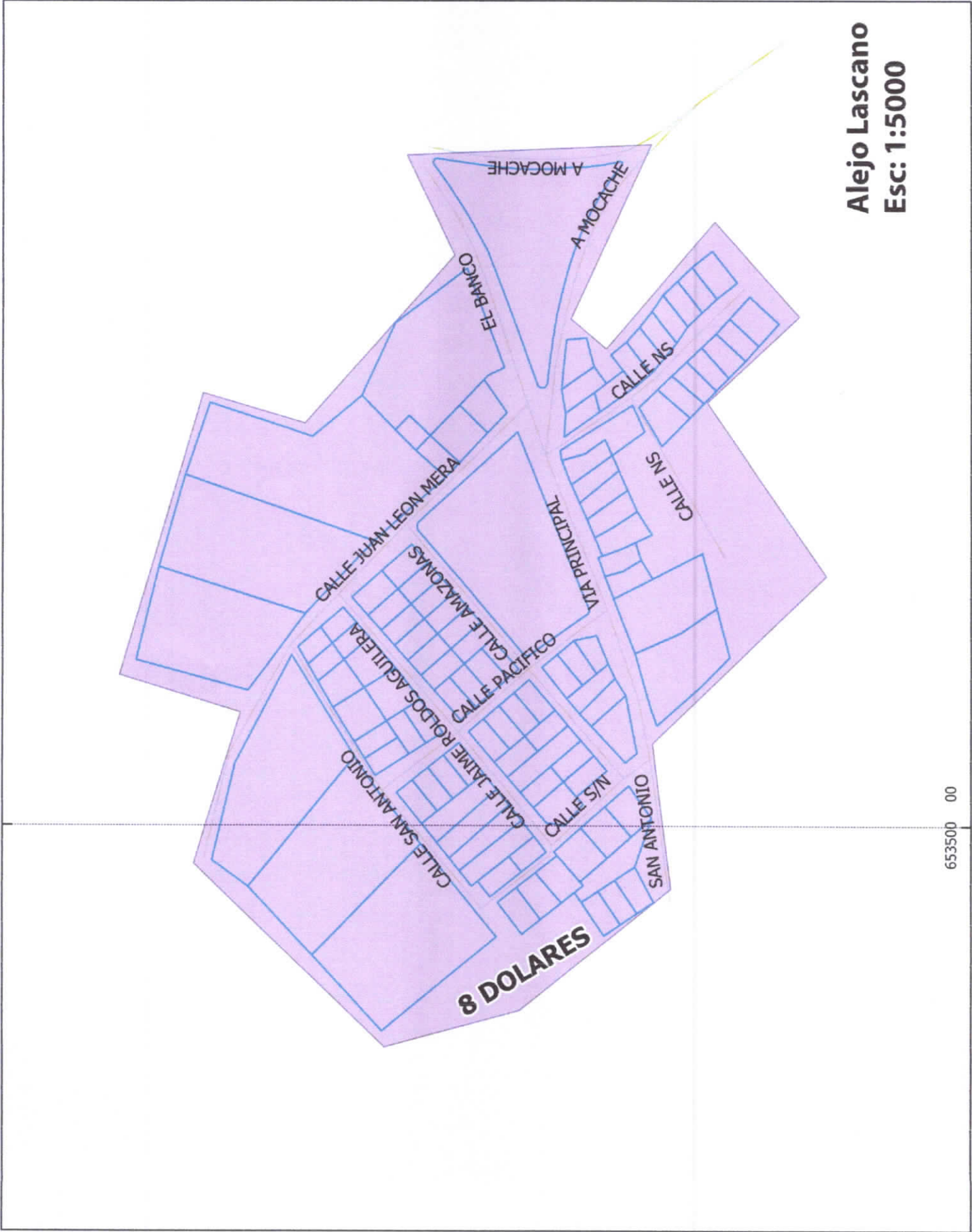
Ara. CAMILLO LIMONES

JULIO 2021

San Luis
Esc: 1:3500

665000 00

664500 00



Alejo Lascano
Esc: 1:5000

653500 00



PROYECTO:
"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON MOCACHE, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023"

MAPA:
CLASIFICACION DE ZONAS URBANAS DEL CANTON MOCACHE

ZONAS URBANAS
ZONA URBANA MARGINAL
ZONA CONSOLIDADA URBANA
MANZANAS URBANAS
ZONA DE EXPANSION URBANA

ESCALA PROYECTADA
1:5000

Gobierno Autónomo Descentralizado de Mocache
MOCACHE ALCALDIA
MARIA CRISTINA ALCALDIA
ADMINISTRACION 2020 - 2023

REVISADO POR:
ING. PEDRO CHICA

APROBADO POR:
ARG. CAMILO LIMONES

JULIO 2021



PROYECTO:

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

MAPA:

CLASIFICACION DE ZONAS URBANAS DEL CANTON MOCACHE

ZONAS URBANAS

ZONA URBANA MARGINAL
ZONA CONSOLIDADA URBANA
MANZANAS URBANAS
ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

ESCALA PROYECTADA

1:7000

Gobierno Autónomo
Descentralizado de Mocache



MARIA CRISTINA
ALCALDESA

www.mocache.gub.ec

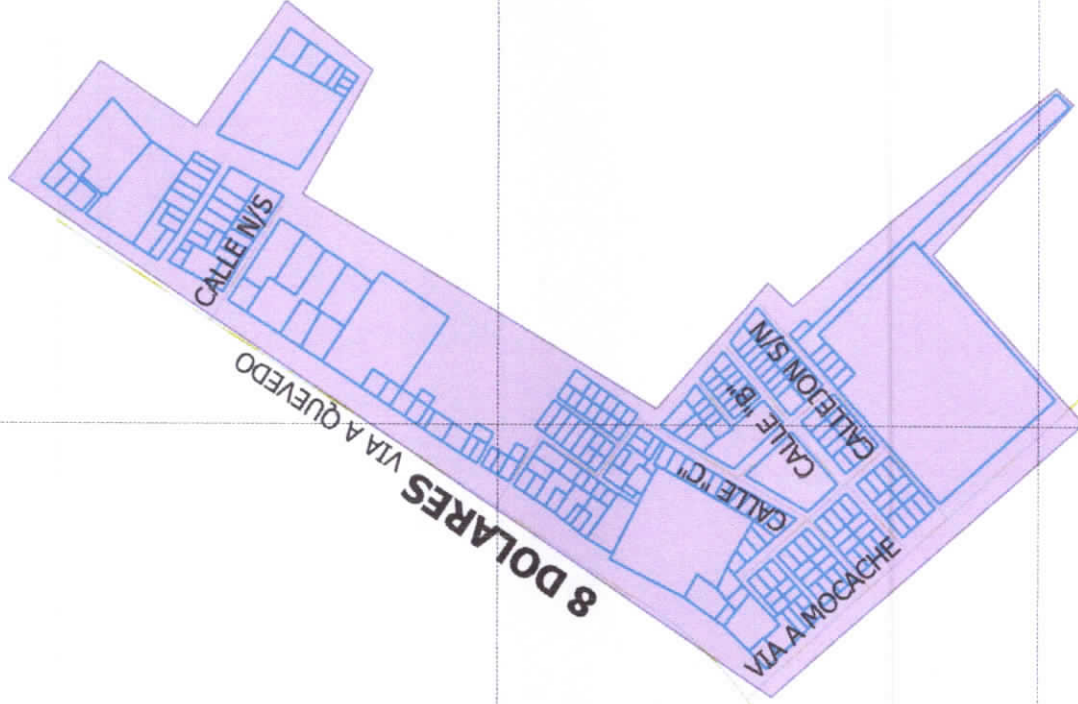
REVISADO POR:

ING. PEDRO CHICA

APROBADO POR:

Arq. CAMILO LIMONES

JULIO 2021



San Felipe
Esc: 1:7000

667500 00

667000 00

666500 00

9881500 00

9881000 00

9880500 00

