



ORDENANZA No. 006-2025-ICM-GADCM

ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

CONSIDERANDO:

Que, El Artículo 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 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 Artículo 10 de la Constitución de la República de la Ecuador prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”;

Que, El Artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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 de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, El numeral 9 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;



Que, El Artículo 270 de la Carta Magna 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 Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador 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 acuerdo al Artículo 426 de la norma suprema señala: “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.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

Que, El Artículo 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 Artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es 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 Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley “I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;



Que, El Artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: “a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 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 Artículo 139 del COOTAD determina 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, Los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Artículo 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión 3 propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, El Artículo 242 del COOTAD prescribe que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, Las municipalidades según lo dispuesto en el Artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “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, En aplicación al Artículo 495 del COOTAD, 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 Artículo 561 del COOTAD señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;

Que, El Artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, Los Artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código;

Que, La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad. Progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

El Concejo Municipal, en uso de la Facultad Legislativa prevista en los Artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

EXPIDE:

“ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN MIRA, VIGENTE PARA EL BIENIO 2026-2027”



TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- COMPETENCIA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira (GADC Mira), es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente.

Artículo 2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA. - La presente ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Mira.

Artículo 3.- OBJETO.- La presente ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de la cabecera cantonal de Mira, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo 4.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

4.1. Catastro Predial: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

4.2 Sistema Catastral Predial: Es el que comprende el inventario de la información catastral; la determinación del avalúo 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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas: Acuerdo Ministerial No. 017-20 Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración.

Artículo 5.- DEL REGLAMENTO CATASTRAL. - Para los efectos de la presente ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el manual de procedimientos trámites, que se incorporan a la presente ordenanza.

Artículo 6.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - Forman parte de la presente ordenanza:

1. El plano del valor del suelo urbano, en formato físico o digital;
2. Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad y otros elementos semejantes;
3. Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;
4. Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No, 017-20.

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 7.- DOMINIO O PROPIEDAD. - 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.



- a) La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.
- b) La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.
- c) La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa *los* datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, *que incluye* además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registro de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.
- d) Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la Unidad de Avalúos y Catastros deberá registrar en el catastro de predios mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente, de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto, debiendo marcar como franja en conflicto hasta que se determine el lindero real.
- e) Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho.

Artículo 8.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

Artículo 9.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Mira, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo



comercial de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- a) El plano general del territorio del cantón de Mira.
- b) El plano del área urbana, con su respectiva división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- c) El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- d) Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 10.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- a) **Numéricos**, en función de la clave catastral de cada predio.
- b) **Alfabéticos**, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- c) **De ubicación**, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.



- d) **Estadístico**, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 11.- DEPENDENCIAS DEPARTAMENTALES RESPONSABLES. -Corresponde a la unidad de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Jefe de la unidad de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

El Jefe de la unidad de Avalúos y Catastros queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de la parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio, para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales.

A la Dirección Financiera, a través de la Unidad de Servicios Tributarios, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base de lo determinado en la presente ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto predial a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos



por disposición de una Resolución expedida por la administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, a través del área de Reclamos, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos.

A la Dirección de Planificación Territorial o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 12.- DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. - La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- **El catastro del título de dominio de los predios.** - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- **El registro individual en la base de datos alfanumérica.** - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá



para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble;
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Orto fotos geo referenciadas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

- Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Unidad de Avalúos y Catastro, los propietarios y poseionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GADC Mira para la actualización de la ficha catastral.
- Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la unidad de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GADC Mira.



- El Jefe de Avalúos y Catastro, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 13.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión o re inclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 14.- INVENTARIO CATASTRAL. - Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital



A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES. - La Dirección Financiera, a través de la Unidad de Comunicación o quien haga sus veces, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Mira, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2026-2027 y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 16.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) **Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) **Predio sin edificación.** - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD



CAPÍTULO I DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 17.- DE LOS PROPIETARIOS. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Mira y el Certificado de registro de la propiedad actualizado emitido por el Registrador, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 18.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el GADC Mira, suministrando la siguiente información:

- a) Nombre de los contratantes.
- b) Objeto del contrato.
- c) Nombre ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- d) Descripción de la bien inmueble materia del contrato, medidas, linderos, superficie de terreno y edificación.
- e) Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- f) Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Mira.
- g) Clave catastral.
- h) Descripción de la ubicación del predio Manzana, número de lote, calles, barrio, parroquia, etc.



- i) Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes en su caso.
- j) Monto de la transacción.
- k) Tipo de transacción.

Los notarios enviarán, en medios digitales, a las oficinas de la Unidad de Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 19.- EXISTENCIA DEL 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Régimen de propiedad.
3. Ubicación de la propiedad.
4. Titular del dominio.
5. Situación legal.
6. Descripción física.
7. Infraestructura y servicios.
8. Uso del predio.
9. Medidas y linderos.
10. Ubicación cartográfica.





11. Restricciones.

12. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial, de acuerdo a lo que dispone la ley.

Artículo 20.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará *en* forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es, el precio unitario contenido en el plano de valores del 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) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo 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;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.
- f) Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta ordenanza, que se describen a continuación:

20.1. AVALÚO DEL TERRENO



- a) Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.
- b) Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente ordenanza.
- c) El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.
- d) Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, 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, por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.
- e) Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Obras Públicas.

20.2. CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO.



El Precio Unitario Base (PUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona o sector homogéneo, obtenido en condiciones que podrían denominarse como "normales".

- a) El PUB del suelo se referirá siempre al precio de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.
- b) El precio base unitario, es el precio por cada metro cuadrado de superficie de terreno.
- c) En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

$$VS = At \times PUB$$

En donde:

VS = Avalúo total del suelo

At = Área del terreno, en m²

PUB = Precio Unitario del suelo

Factores Exógenos, Mapa de Valores. - Para obtener el avalúo original, o precio Base de cada Predio, se procedió a realizar un análisis exógeno de:

Cada sector del cantón, es decir se analizó los componentes generales de cada uno de los sectores, por ejemplo, las zonas de comercio, zonas de vivienda, zonas residenciales, se analizó también el tipo de vía, topografía predominante, puntos de afectación del precio (escuelas, Policía, Municipio, etc.).

Como anexo a la presente ordenanza está el mapa de Zonas homogéneas con el valor de Precio Inicial.

d) Factores Endógenos de Modificación del Precio Unitario Base

Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio



unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos (o atributos) que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática:

$$VS = At \times PUB \times [Fe]$$

En donde:

VS = Avalúo total del suelo

At = Área del terreno, en m².

PUB= Precio unitario base del terreno

[Fe] = Producto de coeficientes de modificación por factores endógenos del terreno

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

$$VS = At (PUBs) \times Ffte \times Ffdo \times Ftam \times Ftop \times Roe \times Ftt \times Fform \times Frrivel \times Fafee \times Fuso$$

En donde:

[VS] = Valor total del lote, en \$ USA

[Atl]= Área del lote, en m²

[PUBs] = Precio unitario base del lote, en \$ USA (Mapa de Valor Suelo).

Factor Frente:	Ffte	Factor Tipo de Terreno:	Ftt
Factor Fondo:	Ffdo	Factor Forma:	Fform
Factor Tamaño:	Ftam	Factor Nivel:	Fnivel
Factor Topografía:	Ftop	Factor Afectación:	Fafec
Factor Localización:	Floc	Factor Uso:	Fuso

A continuación, se detalla los factores endógenos considerados para el ajuste del precio:



FACTOR FRENTE

FRENTE (m)	FACTOR
0 a 4	0.58
4 a 8	0.82
8 a 12	0.96
12 a 20	1.00
20 a 24	1.10
24 a 28	1.18
28 a 32	1.27
32 a 36	1.34
36 a 40	1.41
MAYOR A 40	1.42

FACTOR FONDO

FONDO (m)	FACTOR
0 a 10	0.71
10 a 20	0.97
20 a 40	1.00
40 a 50	0.89
50 a 60	0.82
60 a 70	0.76
70 a 80	0.71
80 a 90	0.67
90 a 100	0.62
MAYOR A 100	0.63

FACTOR AREA DEL LOTE		FACTOR
MIN (m)	MAX (m)	
1	400	1.00
400	600	0.99
600	900	0.98
900	1200	0.97
1200	2200	0.96
2200	4500	0.95
4500	EN ADELANTE	0.94

FACTOR TOPOGRAFÍA

FACTOR	FACTOR
Plano	1.00
Inclinado Ascendente	0.98
Inclinada Descendente	0.97

FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA		FACTOR
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	BIFRONTAL	1.03
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CABECERA	1.06
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CRUZ	1.00
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	EN PASAJE	0.98
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	EN T	1.00
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	ESQUINERO	1.05
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERIOR	0.97
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERMEDIO	1.01
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	MANZANERO	1.07
LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	TRIÁNGULO	1.00



FACTOR TIPO DE TERRENO

TIPO DE TERRENO	FACTOR
INUNDABLE	0.99
CIENEGOSO	0.97
SECO	1.00
HUMEDO	0.98

FACTOR FORMA

FORMA DEL TERRENO	FACTOR
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.98
MUY IRREGULAR	0.97

FACTOR NIVEL

FACTOR NIVEL DE TERRENO	FACTOR
A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	0.97
BAJO NIVEL	0.98



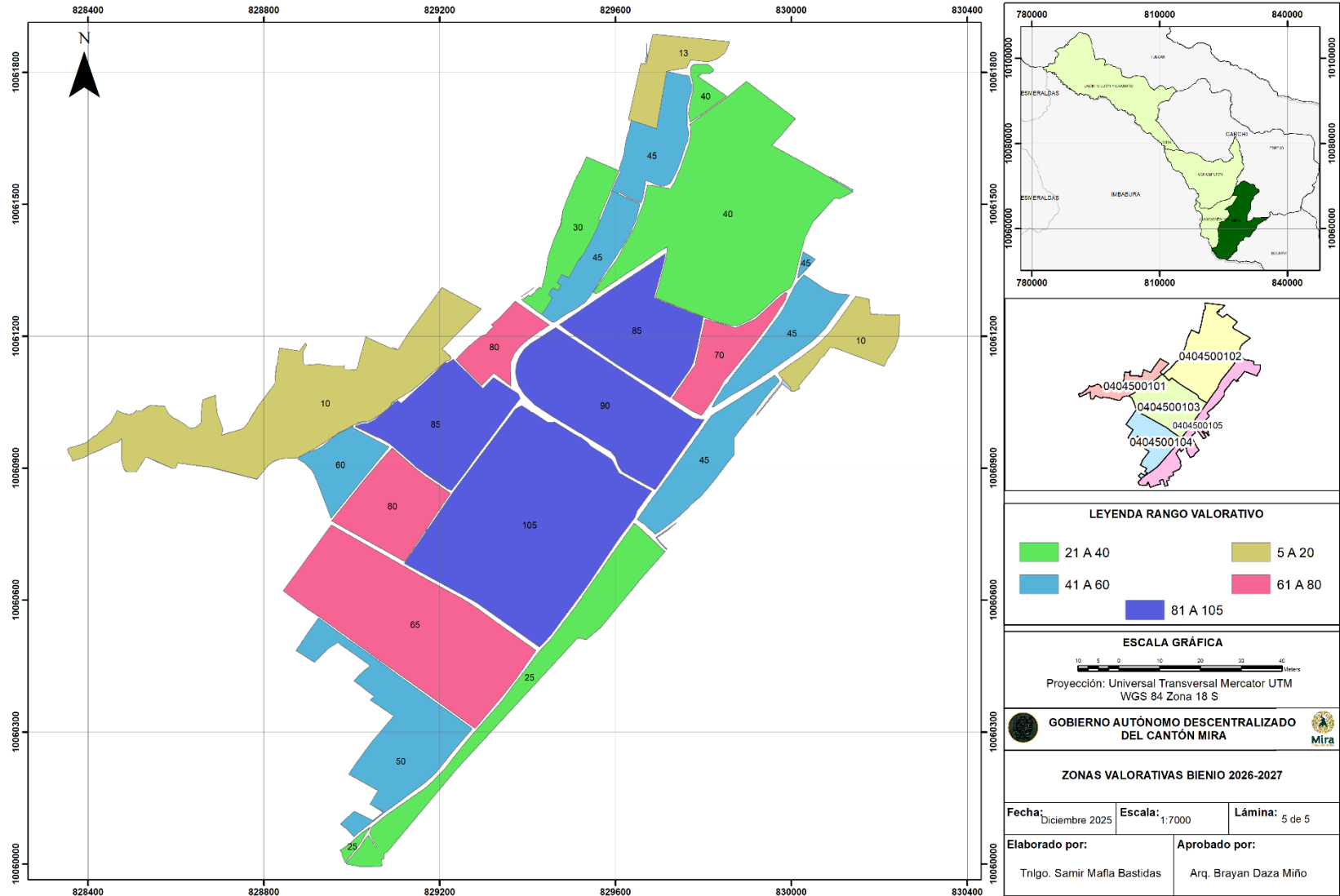
FACTOR USO

FACTORES DE MODIFICACIÓN POR EL USO DEL LOTE	
USO DEL LOTE	FACTOR
AGRÍCOLA	1.05
ARTESANAL	1.20
COMERCIAL	1.15
CULTO	1.15
CULTURAL	1.10
DIPLOMÁTICO	1.25
DIVERSIÓN - ENTRETENIMIENTO	1.00
EDIFICIO DE HOTEL	1.25
EDUCACIÓN INICIAL-PRIMARIA-SECUNDARIA	1.15
EDUCACIÓN SUPERIOR	1.15
HOSPEDAJE	1.25
INDUSTRIAL	1.15
MILITAR	1.10
OTRO	1.00
RECREATIVO - DEPORTIVO	1.10
RESIDENCIAL	1.00
SALUD	1.20
SERVICIOS PRIVADOS	1.15
SERVICIOS PÚBLICOS	1.10
SIN FINES DE LUCRO	1.00
SIN USO	1.00
TURISMO	1.25



MAPA DE ZONAS VALORATIVAS

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANO BIENIO 2026-2027





20.3. AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

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 edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

20.4. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición. - El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción. Es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

La Depreciación. - Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

FÓRMULA GENERAL VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN

El avalúo de una edificación se expresa con la fórmula:

$$VT = (A \times (PU_Tipología) \times Fuso \times Fac \times Finst \times FD \times Fetc \times Fcons) + VA + IE$$

En donde:

[VT] = Valor total de la edificación

[A] = Área de la edificación a avaluar

[PU Tipología] = Precio Unitario Base (en función de cada tipología)

[Fuso] = Factor por uso de la edificación



[Fac] = Factor por acabados

[Finst] = Factor por instalaciones

[D] = Factor de Depreciación

[Fetc] = Factor por etapa de construcción.

[Fcons] = Factor por conservación de la edificación

[VA] = Obra Complementaria o Adicionales Constructivos*

[IE] = Instalaciones Especiales*

*Estos incluyen factores de ajuste

Tipologías constructivas y precios unitarios de construcción terminada

Para cada tipología constructiva se ponderará un costo directo por metro cuadrado de sus elementos que conforman la estructura. En los precios unitarios de esta tabla considerarán la edificación terminada e incluyen los acabados en una participación porcentual al avalúo de la estructura. De acuerdo a la calificación tipológica de la edificación, se aplicará una tabla de tipologías y precios unitarios.

Para realizar la actualización de la valoración masiva urbana, se aplica el IPC (Índice de Precios al Consumidor) a todas las edificaciones dentro del área urbana del cantón.

	NACIONAL	
sep-21	105,5800	IPC ACTUAL
sep-18	105,5000	IPC INICIAL
IPC	1,0008	FACTOR DE AJUSTE

TABLA DE TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2			
TIPOLOGÍAS	A	B	C
	1-2 PLANTAS	3-4 PLANTAS	5 o MAS PLANTAS



T1	Hormigón	220.18	300.24	380.30
T2	Acero/Hierro/Cercha/Metal	210.17	250.20	0.00
T3	Ladrillo/Bloque/Tapia/Adobe/ Piedra	80.06	90.07	0.00
T4	Madera	60.05	70.06	0.00
T5	Mixta/Hormigón	180.14	220.18	250.20
T6	Mixta/Madera	160.13	280.14	0.00
T7	Mixta/Metal/Hormigón	190.15	230.18	320.26

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicará, para cada elemento constructivo terminado y consignado en la ficha catastral.

Factores de modificación por uso de la edificación

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva para uno y dos pisos, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico.

USO	Factor
BAR	1.00
CENTRO DE SALUD	1.00
FUNDACIONES	1.00
MALECÓN	1.00
MUSEO	1.00
ORFANATO	1.00
ORGANISMOS INTERNACIONALES	1.00
PLAZA DE TOROS	1.00
PORQUERIZA	1.00
RECINTO MILITAR	1.00
RECINTO POLICIAL	1.00
SALA COMUNAL	1.00
SALA DE CINE	1.00
SALA DE ORDEÑO	1.00
SALA DE EVENTOS	1.00



UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1.00
USO	Factor
AEROPUERTO	1.00
ALMACÉN - COMERCIO MENOR	1.00
AUDITORIO	1.05
AULA	1.00
BALCÓN - TERRAZA	1.00
BANCO - FINANCIERA	1.40
BATERÍA SANITARIA	1.00
BODEGA	1.20
BODEGA COMERCIAL - INDUSTRIAL	1.20
CASA	1.00
CASA BARRIAL	1.00
CEMENTERIO	1.00
CENTRO COMERCIAL	1.00
CENTRO CULTURAL	1.00
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1.00
CENTRO DE EDUCACIÓN INICIAL	1.00
CLÍNICA	1.00
COMERCIO ESPECIALIZADO	1.20
CONVENTO	1.30
CUARTO DE MAQUINAS	1.10
DEPARTAMENTO	1.00
DISCOTECA	1.00
ESCENARIO DEPORTIVO	1.40
ESTACIÓN DE BOMBEROS	1.00
FUNERARIA	1.20
GARITA - GUARDIANÍA	1.00
GALPÓN	1.10
GASOLINERA	1.40
GIMNASIO	1.00
HOSPITAL	1.22
HOSTAL	1.20



HOSTERÍA	1.20
USO	Factor
HOTEL	1.20
IGLESIA - CAPILLA	1.30
KARAOKE	1.00
LAVANDERÍA	1.00
LAVANDERÍA - SECADO	1.00
MERCADO	1.20
MIRADOR	1.00
MOTEL	1.20
NAVE INDUSTRIAL	1.25
OFICINA	1.20
OTRO	1.00
PARQUEADERO CUBIERTO	1.05
PARQUEADERO DESCUBIERTO	1.05
PATIO - JARDÍN	1.00
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	1.00
RECLUSORIO	1.00
RESTAURANTE	1.20
RETEN POLICIAL	1.00
SALA DE CULTO	1.30
SAUNA - TURCO - HIDROMASAJE	1.00
SIN USO	1.00
TERMINAL TERRESTRE	1.00
VIVERO	1.25
VIVIENDA Y COMERCIO	1.00



TIPO DE ACABADO	
LUJO	1.20
BUENO	1.10
ECONÓMICO	1.00
BÁSICO-TRADICIONAL	0.90
NO TIENE	0.80

Factor por instalaciones

En este factor se unificaron las instalaciones tanto eléctricas como sanitarias esta tomado de la ficha catastral.

INSTALACIONES EDIFICACIONES	
RANGOS	FACTOR
0 - 1	1.01
1 - 2	1.02
2 - 4	1.03
4 - 5	1.05
5 - En adelante	1.06

Factor por etapa de construcción

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se tornara de la ficha catastral



ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
TERMINADA	1.00
EN ESTRUCTURA	0.50
EN ACABADOS	0.90
SIN MODIFICACIÓN	1.00
RECONSTRUIDA	0.95
ABANDONADA	1.00

Factor de depreciación por estado de conservación

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$Fd = [1 - \left[\left(\frac{E}{Vt} \right) + \left(\frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0,5]$$

Dónde:

Fd = Factor de depreciación.

E = Edad de la construcción.

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura.

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción.

Año Actual = Dato del sistema.

Año Construcción = Dato Censo Predial.

Nota: Si la construcción ha tenido un proceso de remodelación se debe poner ese año para la edad de la construcción (año de construcción). Este dato de año de construcción se tomará de los datos levantados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente tabla:



FACTOR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALO	0.85
OBSOLETO	0.10
*Se consideran nuevas las edificaciones construidas en los últimos dos años.	

Vida útil de las edificaciones y valor residual

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la Tipologías definidas anteriormente.

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:



ESTIMACIÓN DE VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL- TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	DESCRIPCIÓN	AÑOS	RESIDUAL
T1	Hormigón	80	10%
T2	Acero/Hierro/Cercha/Metal	80	10%
T3	Ladrillo	50	10%
	Bloque	30	
	Tapia	80	
	Adobe	80	
	Piedra	100	
T4	Madera	50	10%
T5	Mixta Hormigón	80	10%
T6	Mixta / Madera	50	10%
T7	Mixta/metal/hormigón	80	10%

Mira
¡ÉSTA ES MI TIERRA!





Instalaciones especiales

El valor de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral y con estos se elaboró una tabla de costos.

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES			
NUMERO	TIPO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	UNIDAD	\$450.00
2	SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	\$500.00
3	SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	\$300.00
4	ASCENSOR	UNIDAD	\$20,000.0
5	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	0 \$200.00
6	OTRO	UNIDAD	\$1.00

Valor por adicionales constructivos

El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y MEJORAS		
MEJORA	UNIDAD	V. UNITARIO
ASADERO O BBQ	M2	30
ASCENSOR	U	20000
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED NATURAL	M2	90
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED SINTÉTICO	M2	80
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	M2	35
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	M2	50
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	U	200
CERRAMIENTO DE ADOBE	M	30
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	M	50
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	M	40



CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	M	25
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	M	40
CISTERNA	M3	800
MURO DE PIEDRA	M	60
PISCINA CUBIERTA	M2	350
PISCINA DESCUBIERTA	M2	250
PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	U	800
PORTÓN AUTOMÁTICO DE MADERA - HIERRO	U	900
RESERVORIO	M2	600
SISTEMA CONTRA INCENDIO	U	500
SISTEMA DE TRANSMISIÓN	U	400
SISTEMA DE TRASMISIÓN SATELITAL	U	450
SISTEMA DE VIGILANCIA	U	300

TÍTULO IV

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 21.- OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL. - Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Mira.



Artículo 22.- TRIBUTO APLICABLE. - Los predios del cantón Mira están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el COOTAD.

Artículo 23.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo del impuesto predial es el GADC Mira.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava 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 carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Mira.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de *los* demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.



6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios *que* no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 25.- ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL. - La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Mira, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y la Unidad de servicios tributarios y de Tesorería.

Artículo 26.- AVALÚO IMPONIBLE. - El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza. El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imposables de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Jefe de Avalúos y catastros, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de la Unidad de servicios tributarios y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.



CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2026, será el que resulte de aplicar las tarifas de 0.90 por mil del Avalúo, (banda impositiva = 0.90×1000).

Artículo 28.- RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%00) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo solo 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;
- d) No 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, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;



- e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro; y,
- f) 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.
- g) 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 poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren 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.

CAPÍTULO III

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Dependiendo de cada Municipio se podría establecer los siguientes tributos adicionales y su valor.

Artículo 29.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) **Tasa por servicios administrativos.-** El valor de esta tasa anual es de 3.00 USD por cada unidad predial;
- b) **Tasa por servicio de mantenimiento catastral.-** El valor de esta tasa anual es de 0.50 USD por cada unidad predial;
- c) **Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.-** El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la ley contra incendios.



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

CAPÍTULO IV

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 30.- EXENCIONES DE LOS IMPUESTOS.- Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

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

1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.

1.3. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

1.4. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.

1.5. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.



2. Exenciones Temporales. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.

2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.



2.3.1. La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.

Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.

Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

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

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

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



- c)** Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- a)** Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
- b)** Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- c)** Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.
- d)** Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.
- e)** Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del rubro del impuesto predial urbano.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 30 de noviembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.



Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

CAPÍTULO V

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 31.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GADC Mira, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio(s) Valor de las deducciones de cada predio.
8. Avalúo imponible de cada predio.
9. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.





10. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

11. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

12. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe de la Unidad de Servicios Tributarios, así como el sello correspondiente.

Artículo 32.- RECIBOS PROVISIONALES.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior. Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 33.

Artículo 33.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS

PROVISIONALES. - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la Unidad de Servicios Tributarios comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Artículo 34.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la oficina de recaudación Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito. En este caso, el pago se realizará a base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.



La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito o del recibo provisional, al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada a la Coordinación de Contabilidad.

Artículo 35.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN. - Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera Quincena de Enero	10%
Segunda Quincena de Enero	9%
Primera Quincena de Febrero	8%
Segunda Quincena de Febrero	7%
Primera Quincena de Marzo	6%
Segunda Quincena de Marzo	5%
Primera Quincena de Abril	4%
Segunda Quincena de Abril	3%
Primera Quincena de Mayo	3%
Segunda Quincena de Mayo	2%
Primera Quincena de Junio	2%
Segunda Quincena de Junio	1%

Artículo. 36.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN. - Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual de acuerdo a lo que dicta la ley.

Artículo 37.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, (de manera trimestral) el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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



Artículo 38.- INTERÉS DE MORA.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Artículo 39.- COACTIVA.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo. 40.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Artículo 41.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN MIRA.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Mira. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.



4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.

5. Valor de los descuentos.

6. Valor de los recargos.

7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón

CAPÍTULO VI DE LOS RECLAMOS

Artículo 42.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 43.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Jefe de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefe de Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.



Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 44.- DE LAS INSPECCIONES.- Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por el la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 45.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Mira, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- a) Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros.
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- c) Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.



- d) Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GADC Mira solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán a la Unidad de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

- a) Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior.
- b) Particiones entre condóminos.
- c) Adjudicaciones por remate y otras causas.
- d) Hipotecas que hubieren autorizado.
- e) Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que determine la Unidad de Avalúos y Catastros.

Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 46.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Unidad de



Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación y los requisitos que fueran necesarios para actualizar la base de catastros.

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

- a) Levantamiento planimétrico en físico y digital debidamente aprobado por el GADC-MIRA.
- b) No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira.
- c) Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones con el plano debidamente aprobado por el GAD-MIRA; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados.
- d) Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Unidad de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.
- e) Si después de entrega la información del propietario, se verifica que es real la diferencia de área o superficie del predio y difiere de lo que consta en su escritura, el contribuyente deberá seguir los trámites necesarios para aclarar o subsanar este error en el título escriturario.

Artículo 47.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.

Todo levantamiento Planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 Zona 17 sur y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en físico en formato A3 o en el que fuera requerido por el área



solicitante, además de la digital en un dispositivo de disco compacto con plano georreferenciado en formato SIG o CAD.

Artículo 48.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o la Unidad de Avalúos y Catastros otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

- a) La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:
 - 1. Certificado de No adeudar al Gobierno Municipal.
 - 2. Plano de desmembración aprobado por el GADC-MIRA, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
 - 3. Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite.
- b) Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Unidad de Avalúos y Catastros entregará la certificación solicitada dentro del término de las 24 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.
- c) La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente ordenanza por el Concejo Cantonal de Mira. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo al Manual de Políticas y Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Unidad de Avalúos y Catastros, aprobado.



Artículo 49.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.-

Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la Unidad de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Artículo 50.- FACULTAD SANCIONADORA DEL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.- El Jefe de Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

- a) Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general.
- b) Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
- c) Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
- d) Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada



del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 51.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 52.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Jefe de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Para el bienio 2026 – 2027 se dejará a consideración el cobro del impuesto al solar no edificado.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles



que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces.

Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo de certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Unidad de Avalúos y Catastros.

SEGUNDA: De acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) aprobado, se propone cambiar el límite urbano de la cabecera cantonal, por lo que para efectos de catastro, se considera mantener el actual límite urbano por el bienio 2026-2027.

TERCERA: SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

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

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, tal como lo dispone el Artículo 324 del COOTAD y se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2026-2027.



Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira a los veinticuatro días del mes de diciembre de 2025.

Fausto Ruiz Quinteros
ALCALDE CANTÓN MIRA

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
ALCALDÍA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - CERTIFICO: Que la “**ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS DEL CANTÓN MIRA, VIGENTE PARA EL BIENIO 2026–2027**” fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, en una sesión ordinaria de fecha 23 de diciembre de 2025 y una sesión extraordinaria de fecha 24 de diciembre de 2025

Mira, 24 de diciembre de 2025.

Lo certifico.-

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN MIRA
SECRETARÍA GENERAL

SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MIRA.- En Mira, el 24 de diciembre de 2025 a las 13h00 pm.- En atención a lo señalado en el Artículo 322 inciso 4º del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y. una vez aprobada por el Órgano Legislativo, remito el original y copias de la presente Ordenanza al señor Fausto Ruiz Quinteros-Alcalde del cantón Mira, con el objeto que la sancione o la observe en el plazo de ocho días, contados a partir de esta notificación.

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA. - Mira, a 26 de diciembre de 2025, las 15h00 pm.- De conformidad con lo señalado en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a la presente Ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, **SANCIONO** la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretarí General ejecútase y envíese al Registro Oficial para su publicación, conforme lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Cúmplase.-

Fausto Ruiz Quinteros
ALCALDE DEL CANTÓN MIRA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.- Certifico: Que el señor Fausto Ruiz Quinteros, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, firmó y sancionó la **“ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN MIRA, VIGENTE PARA EL BIENIO 2026–2027”** a los 26 días del mes de diciembre del año 2025.

Lo certifico. -

Abg. Sandy Verdugo
SECRETARIA GENERAL